



ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА
НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ
С ISIN КОД BG2100019236, CFI КОД DBVUFR
FISN КОД SV.SV. /VARBD 20310711**

**9 000 броя обикновени облигации
с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една**

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

real finance[®]

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Св. Св. Константин и Елена 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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 1048-Е от 28.11.2023 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.

13.11.2023 година

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на всички издадени от „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД 9 000 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 11.12.2023 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 18.12.2023 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Св. Св. Константин и Елена 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 „Св. Св. Константин и Елена 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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Управителния съвет на Емитента и Представителите на Гаранта отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД отговарят солидарно с членовете на Управителния Съвет на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одитора на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. 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:	„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 383 949
Електронна поща:	m.dobreva@stconstantine.bg
Лице за контакт:	Миглена Добрева – Директор за връзка с инвеститорите
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 X3news (www.x3news.com), на интернет страницата на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД (www.stconstantine.bg) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net).

„Емитентът“ или **„Дружеството“** - „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД
„Групата“ - „Св. Св. Константин и Елена 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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД

„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** - 9 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една

„Довереник“ или **„Довереник на облигационерите“** – „АБВ Инвестиции“ ЕООД

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ЦД – „Централен депозитар“ АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

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

УС – Управителен съвет

НС – Надзорен съвет

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.....	13
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА).....	24
1. <i>Отговорни лица.....</i>	<i>24</i>
2. <i>Законово определени одитори.....</i>	<i>25</i>
3. <i>Рискови фактори.....</i>	<i>25</i>
4. <i>Информация за Емитента „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД.....</i>	<i>25</i>
5. <i>Преглед на стопанската дейност.....</i>	<i>28</i>
6. <i>Организационна структура.....</i>	<i>29</i>
7. <i>Информация за тенденциите.....</i>	<i>33</i>
8. <i>Прогноза или оценка на печалбата.....</i>	<i>34</i>
9. <i>Административни, управителни и надзорни органи.....</i>	<i>34</i>
10. <i>Мажоритарни акционери.....</i>	<i>37</i>
11. <i>Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....</i>	<i>37</i>
12. <i>Допълнителна информация.....</i>	<i>43</i>
13. <i>Договори от съществено значение.....</i>	<i>43</i>
14. <i>Налични документи.....</i>	<i>45</i>
IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ).....	46
1. <i>Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган.....</i>	<i>46</i>
2. <i>Рискови фактори.....</i>	<i>46</i>
3. <i>Съществена информация.....</i>	<i>46</i>
4. <i>Информацията относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия.....</i>	<i>48</i>
5. <i>Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....</i>	<i>67</i>
6. <i>Допускане до търговия и организация на търговията.....</i>	<i>70</i>
7. <i>Допълнителна информация.....</i>	<i>71</i>
V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ).....	71
1. <i>Същност на гаранцията.....</i>	<i>71</i>
2. <i>Обхват на гаранцията.....</i>	<i>72</i>
3. <i>Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец.....</i>	<i>72</i>
4. <i>Налични документи.....</i>	<i>88</i>

I. РЕЗЮМЕ

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Емитент на облигациите е „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД. ISIN код BG2100019236.

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

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, ЕИК 813194292. LEI код 8945007LGBJPS7KPKH39. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда, тел. +359 52 383 949, лице за контакт Миглена Добрева – Директор за връзка с инвеститорите, електронна поща - m.dobрева@stconstantine.bg.

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

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, ЕИК 813194292. LEI код 8945007LGBJPS7KPKH39. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда, тел. +359 52 383 949, лице за контакт Миглена Добрева – Директор за връзка с инвеститорите, електронна поща - m.dobрева@stconstantine.bg.

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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № 1048-Е от 28.11.2023 г.

Предупреждение към инвеститорите

- ✓ Резюме то следва да се схваща като въведение към Проспекта;
- ✓ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора;
- ✓ Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него;
- ✓ Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разносните 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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД.

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

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 813194292. LEI код 8945007LGBJPS7KPKH39. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда.

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

Към датата на изготвяне на този Проспект юридическите лица с дял над 5% от капитала на Емитента са „Холдинг Варна“ АД и УПФ „ЦКБ-Сила“. Няма физическо лице, което да притежава над 5% от капитала на Емитента.

Основните му дейности

Хотелиерство, рестораторство външно-икономическа дейност; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз; отдаване под наем на активи на дружеството; 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 дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва, отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Идентификационните данни на основните му управляващи директори

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД има двустепенна система на управление – Управителен Съвет в състав: Милчо Петков Близнаков, Ивелина Кънчева Шабан и Елена Косева Косева. Надзорен съвет в състав: Красимир Стефанов Ботушаров, Златимир Бориславов Жечев и Драган Ангелов Драганов. Дружеството се представлява от изпълнителните директори Елена Косева Косева и Ивелина Кънчева Шабан.

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 „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. „Грант Торнтон“ ООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 032. Регистрираният одитор отговорен за одита на консолидираните финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. е Марий Георгиев Апостолов - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0488. Телефон: 02 980 55 00. Електронна поща: office@bg.gt.com.

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. и от междинните консолидирани отчети към 30.06.2022 г. и 30.06.2023 г. съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Консолидиран отчет за приходите и разходите

Показател \ Период	2022	2021	30.06.2023	30.06.2022
ХИЛ. ЛВ.				
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
Оперативна печалба/загуба или друг подобен показател за финансовите резултати, използван от емитента във финансовите му отчети	784	4 474	(2 919)	(2 575)

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Показател \ Период	2022	2021	30.06.2023	30.06.2022
ХИЛ. ЛВ.				
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	103 532	94 756	116 908	102 697
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	0.74	0.34	0.44	0.46

Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	2.84	2.39	3.71	2.91
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	11.15	9.62	7.10	8.43

Консолидиран отчет за паричните потоци

Показател \ Период	2022	2021	30.06.2023	30.06.2022
	хил. лв.			
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(2 140)	3 904	(2 964)	1 396
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(3 788)	(3 956)	(2 713)	(2 092)
Нетни парични потоци от финансова дейност	7 255	99	5 445	1 604

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 Ключов одиторски въпрос: „Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти, които са в размер на 18 690 хил. лв. към 31 декември 2021 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. е в размер на 86 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че те представляват над 13,57 % от стойността на активите на Групата и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.“ Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. „По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да са ограничени до: - Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството; - Проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външния оценител; - Анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация; - Процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители; - Оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения.“

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2022 г. Одиторът е изразил следното квалифицирано мнение „Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата, консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики. По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2022 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство. Базата за изразяване на квалифицирано

мнение на Одитора е следната: "Както е оповестено в пояснение 2.5 „Приблизителни счетоводни оценки“ към консолидирания финансов отчет, Групата не е извършвала детайлни тестове за обезценка към 31 декември 2022 г. на имоти с балансова стойност в размер на 8 733 хил. лв., поради ограничените възможности за употреба и липсата на достатъчно пазарни аналози за формиране на пазарна им стойност. Тези притежавани имоти от Групата са обект на регулация по Натура 2000, което силно ограничава възможностите за тяхната експлоатация и/или реализация. При извършените от нас одиторски процедури, отчитайки етапа на реализация на инвестиционните намерения на ръководството на Групата, както и поетите ангажименти във връзка с това предприятие, ние не успяхме да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства дали възстановимата стойност на тези имоти не надвишават тяхната балансова стойност. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали биха били необходими корекции на посочената сума в условията на несигурна бизнес среда. Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение."

Одиторът е включил следния Ключов одиторски въпрос: „Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти, които са в размер на 18 040 хил. лв. към 31 декември 2022 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. е в размер на 146 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че те представляват над 12,45 % от стойността на активите на Групата и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.“ Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. „По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да са ограничени до: - Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството; - Проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външния оценител; - Анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация; - Процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители; - Оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения.“

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

- ✓ Систематични рискове – войната в Украйна; инфлационен риск; риск от забавен икономически растеж;
- ✓ Несистематични рискове – бизнес риск; кредитен 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) BG2100019236. 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 9 000 (девет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 9 000 000 (девет милиона) лева. Срокът на емисията е 8 години (падеж 11.07.2031 г.). Емисията облигации на „Св. Св. Константин и Елена 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, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация или несъстоятелност на Дружеството. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори. Следва да се приеме, че кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“.

Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Съгласно закона и 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 запор на Облигации;

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20230719162729, 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 1.00 %, но не по-малко от 3.60 % и не повече от 5.50%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 11.01.2024 г., 11.07.2024 г., 11.01.2025 г., 11.07.2025 г., 11.01.2026 г., 11.07.2026 г., 11.01.2027 г., 11.07.2027 г.,

11.01.2028 г., 11.07.2028 г., 11.01.2029 г., 11.07.2029 г., 11.01.2030 г., 11.07.2030 г., 11.01.2031 г., 11.07.2031 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 11.01.2027 г., 11.07.2027 г., 11.01.2028 г., 11.07.2028 г., 11.01.2029 г., 11.07.2029 г., 11.01.2030 г., 11.07.2030 г., 11.01.2031 г., 11.07.2031 г.

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Св. Св. Константин и Елена 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, УС 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 Управителния Съвет на дружеството от 06.07.2023 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 9 000 000 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. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („АБВ Инвестиции“ ЕООД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 11 539 183.80 лева. Датата на сключване на застрахователната полица е 11.07.2023 г. Крайният срок на застрахователната полица е 25.08.2031 г. След изтичане на 180 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., 2022 г. и от междинен отчет към 30.06.2023 г.

Отчет за доходите

Показател \ Период	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
	Одитирани данни (хил. лв.)		Неодитирани данни (хил. лв.)
Печалба/ (загуба)	7 661	8 382	8 254

Отчет за финансовото състояние

Показател \ Период	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
	Одитирани данни (хил. лв.)		Неодитирани данни (хил. лв.)
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	284 848	301 576	245 036
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	3.01	2.94	2.09

Отчет за паричните потоци

Показател \ Период	31.12.2021	31.12.2022	30.06.2023
	Одитирани данни (хил. лв.)		Неодитирани данни (хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	19 283	27 094	6 063
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(12 918)	(24 429)	556
Нетни парични потоци от финансова дейност	(3 096)	(1 825)	(3 098)

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:

Подписвачески риск: Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД „АРМЕЕЦ““ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватното ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви.

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 „Св. Св. Константин и Елена 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; 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 32 305.40 лв. или 3.589 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 9 млн. лв. представлява 0.359 %.** 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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД иска допускане до търговия на емисията облигации.

Защо е съставен този Проспект?

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 9 000 облигации на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, емитирани, съгласно решение от заседание на УС на Емитента от 06.07.2023 г. и потвърдени с решение от заседание на НС на Емитента от същата дата.

Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:

Корпоративните облигации на „Св. Св. Константин и Елена 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 9 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на УС на Емитента от 06.07.2023 г. за издаването му:

- 7 700 хил. лв. за реструктуриране на задължения на Емитента и на компании от неговата икономическата група, в т.ч. 7 500 хил. лв. за погасяване на банков заем, отпуснат от местна финансова институция при променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РАПККК на институцията плюс надбавка от 2.5 пункта и 200 хил. лв. използвани за частично погасяване на получен търговски заем от дружеството – майка с лихвен процент 2.5%;
- 170 хил. лв. финансиране на дейността на дружества от икономическата Група на Емитента, като сумата е предоставена на дъщерното дружество „Азалия I“ ЕАД, което от своя страна я е използвало за финансиране на оперативната си дейност;
- 130 хил. лв. за придобиване на търговско вземане от дъщерното дружество „Азалия I“ ЕАД;
- 63 хил. лв. покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на УС и НС 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; 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. През първите 100 дни след началото на нападението една пета от територията на Украйна (около 125 000 кв. км.) е окупирана от Русия – руските сили са влезли в 3 620 украински селища, около 1017 населени места са освободени, 2 603 остават окупирани. Мини и невзривени боеприпаси са разпръснати на площ от около 300 000 кв. км. Контролът над 6 000 кв. км от завзетата от Русия територия е възстановен през септември, когато Украйна започва контраофанзива, насочена на юг. 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. Според информация от февруари 2023 г. на Unicef от началото на войната около 1,1 млн. украински бежанци са влезли в България и приблизително 150 000 души са подали заявление за временна закрила. Много украинци междувременно са се завърнали у дома или са се преместили в други страни, но около 50 000 украински бежанци остават в България. Около 10 000 от тях живеят в хотели и бази с подкрепата на държавните власти и тяхната интеграция в обществото е от съществено значение, докато войната е във втората си година. След началото на конфликта значително се повишиха цените на природния газ и на петрола, респективно на цените на горивата, както у нас така и в целия свят. 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.

Очаква се военният конфликт и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика. Вероятно много от предприятията ще бъдат засегнати непряко или ще са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното му косвено въздействие, например от потенциални колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.

На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието, тъй като събитията се развиват на ежедневна база. Дългосрочното въздействие би могло да повлияе на обемите на търговия, паричните потоци, рентабилността и като цяло на резултатите на Емитента и дружествата с които е в група.

От друга страна гражданите на Руската федерация и тези на Украйна са сред редовни посетители на туристическите обекти у нас. През последните туристически сезони 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 (средногодишна инфлация) в края на юли 2023 г. спрямо края на м. юли 2022 г. достигна 14.30 %, като най-високия ръст се отчита при твърдите горива, повечето 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.

Според пролетната прогноза на Министерство на финансите от последното тримесечие на 2022 г. е налице тенденция към намаление на годишния темп на инфлацията според хармонизираният индекс на потребителските цени (ХИПЦ). От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност на инфлация от 15.6% на годишна база, тя се забави до 13.7% през февруари 2023 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на понижението на международните цени на енергийните стоки и другите суровини, което се очаква да продължи.

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 пролетната макроикономическа прогноза на Министерството на финансите за 2023 г се посочва, че икономическата активност в ЕС и глобален план се е забавила съществено в края на 2022 г. През 2023 г. се очаква все още високата инфлация и покачването на лихвените проценти значително да ограничи потреблението и

инвестиционната дейност в ЕС и други развити икономики, като годишните темпове на растеж на БВП ще се забавят. Постепенно подобрене на външната среда се очаква през 2024–2026 г.

В анализа на министерството се посочва, че динамиката на световната икономика през 2022 г. е отразявала продължаващото възстановяване след кризата, породена от пандемията от COVID-19, наред с новите шокове от войната на Руската федерация в Украйна и енергийните проблеми в Европа. През първото полугодие на 2022 г. е отчетен силен икономически растеж както в ЕС, така и в глобален план, който се забавил в края на годината. Външната среда се очаква да остане нестабилна, но икономиката на ЕС ще се запази относително устойчива на предизвикателствата в енергийния сектор, а потенциални нарушения в международната търговия и/или недостиг на основни суровини няма да доведат до съществено блокиране на дейността на икономически сектори. Експертите от министерството на финансите очакват през 2023 г. все още високата инфлация и покачването на лихвените проценти значително ще ограничат потреблението и инвестиционната активност в ЕС и други развити икономики, а темповете на растеж да се забавят. В прогнозата се посочва че, през 2024 г. икономическата активност леко ще се ускори, отразявайки очакванията за стабилизиране на средата. Забавянето на инфлацията през 2025 г., съчетано с известно понижение на основния лихвен процент от страна на централните банки, ще подкрепи растежа на потреблението и на БВП.

Политически риск

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

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

След десетилетие на стабилен политическият климат в България през 2020 г. се породил 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.

След проведените през м. октомври 2022 г. избори за Народно събрание, отново няма партия с нужния брой депутати, която сама да може да сформира правителство. На 6 юни 2023 година с мандат на „Продължаваме промяната“ – „Демократична България“ (ПП – ДБ), Николай Денков е избран за министър-председател от XLIX народно събрание. Кабинетът, на т.н. ротационното правителство „Денков – Габриел“ е сформиран съгласно договореност между първите две формации за ротация през девет месеца на министърпредседателския пост между академик Николай Денков от ПП – ДБ и Мария Габриел от ГЕРБ – СДС. Според договорката, когато изтече срокът на ротацията, премиерът Денков трябва да подаде оставка. Това ще означава и оставка на правителството, след което ще стартира процедурата по връчването на мандати от президента и едва тогава мнозинството трябва да избере излъчената кандидатура от ГЕРБ – СДС на Мария Габриел за премиер. Според конституционните разпоредби това ще са отделни правителства. Ангажиментът на двете коалиции е, че министрите ще останат същите, „ако не се наложат промени“. В първите девет месеца една от приоритетните цели на правителството е осигуряване на достатъчно време на парламента, за извършване на правосъдна реформа чрез промени в Конституцията, свързани със съдебната власт.

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.

Риск от безработица

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

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. Същевременно коефициента на заетост на лицата навършили 15 години расте. През 2017 г. същия надхвърли 50 на сто и в края на 2019 г. достигна до 54.2%. През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от COVID-19 обърна тенденцията на спад в безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица достигна до 5.2%, а коефициента на заетост се понижи до 52.9. Това увеличение продължи и през началото на 2021 година, като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%, а коефициента на заетост спадна до 51.4%. В следствие 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. В месечните отчети на Агенцията по заетостта е видно че коефициентът за безработица остава стабилен и продължава да поддържа исторически ниски за България нива от 4.8% през декември 2021 г. и 4.4% през ноември 2022 г. Административната статистика на Агенция по заетостта отчита равнища на

регистрирана безработица от 5.3% през август 2023 г., което представлява увеличение спрямо предходния месец с 0.1% , а при сравнение с година по-рано се отчита ръст от 0.4%. Регистрираните безработни в края на месеца са общо 149 349 лица, като числеността им се увеличава с 1.2% спрямо месец юли 2023 г., а на годишна база са с 9 567 (6.8%) лица повече.

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 за 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 свързани със стопанската дейност

Основните приходи на Групата са реализирани от туризъм и съпътстващи туризма дейности и всяко неблагоприятно развитие на този отрасъл ще се отрази много негативно върху приходите и резултатите от дейността.

Основния риск за Групата е свързан с възможността за намаляване на платежоспособното търсене на предлаганите туристически услуги. Технологичните промени (навлизане на пазара на платформи като Booking.com, Airbnb и др.), агресивността на мениджмънта, силната конкуренция са сред факторите които оказват въздействие върху туристическия отрасъл. След като през последните години преди появата на пандемията от COVID-19 туристическия сектор бе във възход, България се утвърди като желана дестинация за милиони туристи от цял свят (основно от Европа). Основните страни конкуренти в региона са Гърция и Турция. Ако по някаква/някакви причина/причини търсенето на туристически услуги намалее (както например през 2020 г.), това ще се отрази много негативно върху генерираните приходи и резултатите от дейността на Групата.

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е дружество с холдингов профил и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дъщерните дружества може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото му състояние.

Тъй като Емитента развива отчасти дейността си чрез дружествата, в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори,

свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните им потоци.

Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

Групата е собственик на значителни дълготрайни материални активи и нейния бизнес изисква известни капиталови и инвестиционни разходи. Групата на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от нейни собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Успехът на Групата зависи от нейния т.нар. “ключов” персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада

Бизнесът на Групата е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента и на неговите дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка “ключов персонал”.

Групата може да избере неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Групата на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

Ако бъдещото развитие на дейността на Дружеството е неблагоприятно, това може да се отрази негативно по отношение на паричните му потоци и Дружеството може да има затруднения да погасява своите задължения

Способността на Дружеството да погасява своите задължения е в зависимост от възможността му да генерира в бъдеще достатъчни положителни нетни парични потоци. Ако то не успее да прави това плащанията към различните кредитори могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат изобщо извършени, което от своя страна би имало изключително неблагоприятен ефект върху финансовото състояние на Групата и резултатите от дейността.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е дружество – майка в своята група, която включва дъщерни дружества, които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Освен това „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД има и други свързани лица – ключовият управленски персонал, мажоритарният акционер, асоциирано предприятие, асоциирани и дъщерни предприятия на дружеството-майка на Емитента. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не

по-лоши за „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

Бързият растеж на Групата може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия растеж.

Финансови рискове

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Провежда се консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно се поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритет и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания. За свободните средства се обмисля краткосрочно инвестиране при най-добри лихвени равнища.

Риск за лихвено обвързаните парични потоци

Като цяло Групата има значителна част лихвоносни активи и пасиви, изразяващи се в предоставени и получени заеми. Лихвоносните финансови активи са договорени основно при фиксиран лихвен процент, а финансовите пасиви са обвързани с договорен лихвен процент, формиран от EURIBOR плюс надбавка. Групата текущо наблюдава и анализира експозиция си спрямо промените в лихвените равнища. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции и алтернативно финансиране. На база тези сценарии се измерва и ефекта върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна на лихвения процент.

Ценови риск

Групата е изложена на ценови риск поради дейността си в строителния сегмент и сегментите пряко свързани с туристическите услуги, както и към инвестициите си в инвестиционни имоти отчитани по справедлива стойност. Относно финансовите рискове, свързани с промените в цените на строителните и туристическите услуги, очакванията на ръководството са цените на пазара да се стабилизират. Групата редовно извършва преразглеждане на цените, преценявайки необходимостта от активно управление на финансовия риск. Ценовата политика е функция от три основни фактора – структура на разходите, цени на конкуренти и покупателна възможност на потребителите. За минимизиране на тяхното влияние Групата прилага основно подход на оптимизиране на разходите и гъвкава маркетингова и ценова политика.

Кредитен риск

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на Групата носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи депозити), вземания по предоставени заеми, вземания от клиенти и други краткосрочни вземания.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, Групата е възприела политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България, с висока репутация и доказан стабилитет.

Голяма част от услугите и наемите се предплащат, а продажбите на жилища са по предварителни договори с уговорени схеми на плащане. Независимо, че е налице известна концентрация на кредитен риск, той е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни

клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово – счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания, както и получените постъпления.

Риск от неправилно определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти

МСС 40 определя инвестиционните имоти, като земя или сграда (или част от земя или сграда), държан от собственика (или лизингополучателя като актив с право на ползване), по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала отколкото за използване при производството или доставката на стоки или услуги, за административни цели или с цел продажба в рамките на обичайната икономическа дейност. За целите на икономическата дейност на всяка компания е важно тяхната стойност да бъде определена правилно. Това в повечето случаи е задача на лицензирани оценители, които разполагат с уменията да оценят правилно даден инвестиционен имот. При използваните методи за оценка обаче се използват множество условности, които могат да доведат до отклонение на оценката от реалната цена, на която даден инвестиционен имот ще бъде продаден в бъдеще.

Рискове пред които са изправени дъщерните дружества

В съответствие със своята основна дейност дружествата от Групата на Емитента са изложени на рискове пред туристическия сектор като цяло или на рискове пред дейността по проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на инвестиционни имоти с различно предназначение. Рисковете пред дружествата от туристическия сектор съвпадат с тези описани по-горе и касаещи стопанската дейност на Групата. Рисковете за втората група компании могат да бъдат следните: висока конкуренция в конкретния пазарен сегмент; повишаване на цените на строителните материали и услуги; промени в законодателството, касаещи устройството на териториите и възможността за реализиране на инвестиционни проекти; липсата на търсене и др.

Рискове свързани с характера на ценните книжа

Риск от неплащане на главницата или лихвите по облигационния заем

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. Емитентът 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 „Св. Св. Константин и Елена 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.

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 „Св. Св. Константин и Елена 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 1.00%, но не по-малко от 3.60% и не повече от 5.50% 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.

При издаване на настоящата емисия облигации за определяне на стойността на дължимата лихва е взета стойността на EURIBOR от 3.905 %, определена на 06.07.2023 г. От началото на 2022 г. е налице промяна лихвената политика на Европейската централна

банка в посока „затягане“, имащо за цел справяне с повишена инфлация. След продължилният дълъг период на ниски лихвени нива и програмата за „количествени улеснения“ имаща за цел вливане на ликвидност в Еврозоната в момента ЕЦБ предприема действия за ограничаване на инфлацията, като таргета е до 2%. В резултат на това този компонент се е повишил драстично и съответно евентуалното му последващо увеличение ще се повиши и цената на използвания заеман ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR. При продължаващо повишаване на 6-месечния EURIBOR е възможно сумата на лихвата да бъде определена на 5.0 % 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 3.60 % 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 Прспект 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 се приемат от Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации.. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

В предложението за частно предлагане на емисията облигации Емитентът е посочил, че планира в 180-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 и Емитентът планира да предприеме действия в посока стартиране на процедурата по учредяване на ипотека върху недвижимите имоти, които ще бъдат предоставени в обезпечение на облигационната емисия като за целта ще бъде свикано Общо събрание на облигационерите, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението.

Риск от неплащане на застрахователно обезпечение 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.

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:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари;
- 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 Управителния съвет на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителните директори представляващи „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД Елена Косева и Ивелина Шабан, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс“ АД Драган Драганов и Прокуриста на ИП „Реал Финанс“ АД Ивелина Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Управителния Съвет на Емитента, а именно Елена Косева Косева, Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Петков Близнаков, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на УС 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 за 2021 г. и 2022 г. и на междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2022 г. е Валентина Василева – главен счетоводител, служебен адрес - гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда, а на междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2023 г. е Росен Бонев – Финансов директор, служебен адрес - гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда, които отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях финансови отчети.

„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 консолидираните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД като Застраховащ и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се информация в настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, обезпечени облигации на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД с ISIN код BG2100019236 е вярна и пълна. 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 (<https://portal.registryagency.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 одобрила Проспекта за вторично предлагане на емисия облигации на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД с решение № 1048-Е / 28.11.2023 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 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 „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26. „Грант Торнтон“ ООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 032. Регистрираният одитор отговорен за одита на консолидираните финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. е Марий Георгиев Апостолов - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0488. Телефон: 02 980 55 00. Електронна поща: office@bg.gt.com.

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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД

4.1. История и развитие на емитента.

4.1.1. Фирма и търговско име на Емитента

Наименованието на Емитента е „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, което се изписва на латиница по следния начин – SV. SV. KONSTANTIN I ELENA HOLDING.

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

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 813194292 с вписване № 20080229154256 от 29.02.2008 г. LEI код на дружеството 8945007LGBJPS7KPKH39.

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

Дружеството е регистрирано с решение на Варненски окръжен съд /ВОС/ от 02.10.1991 год. по ф.д. № 7291/1991 год. с наименование „Дружба“ ЕАД. Правоприемник е на ДФ Дружба, вписана в регистъра на ВОС по ф.д. № 1143/1990 год. Преименувано е в „Свети Свети Константин и Елена“ ЕАД с решение от 11.01.1993 год. по ф.д. № 7291/1991 год. на Варненски окръжен съд. С решение на ВОС от 08.07.1997 год. е преобразувано от Еднолично акционерно дружество в Акционерно дружество. Основание за това е продажбата на част от акциите на дружеството по програмата за приватизация чрез инвестиционни бонове, приета с Решение на НС от 19.12.1995 год. С решение на ВОС от 30.04.2004 година е вписана промяна, като в наименованието на дружеството е добавено „холдинг“.

Дружеството е учредено за неограничен срок.

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е регистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 813194292 с акт за вписване 20080229154256 от 29.02.2008 г.

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.

„Св. Св. Константин и Елена 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, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда, тел. +359 52 383 949, електронна поща: m.dobрева@stconstantine.bg. LEI код на дружеството 8945007LGBJPS7KPKH39.

Интернет страницата на дружеството е: www.stconstantine.bg.

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

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

Важни събития през отчетния период:

На 08.01.2021 г. в Търговския регистър при Агенция по вписванията е вписано увеличение на капитала на дъщерното дружество „Тиона“ ЕООД, чрез апортна вноска на вземане в размер на 3 230 000 лева от едноличния собственик на капитала „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД. След увеличението дъщерното дружество е с капитал в размер на 3 235 000 лева.

На 22.12.2021 г. е прието решение Групата дъщерното дружество „Азалия I“ ЕАД да изтегли кредит в размер на 5 820 000 евро със срок на погасяване 120 месеца. На 23.12.2021 г. дъщерното дружество „Азалия I“ ЕАД усвоява първи транш от кредит в размер 4 900 000 евро. Съгласно допълнителен анекс от 05.12.2022 г. е усвоена допълнителна сума до размер на кредита 5 393 240 евро. Целта на средства е рефинансиране на извършените разходи за придобиване на хотелски комплекс „Азалия“, находящ се в к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, град Варна. Със сделки, сключени на 30.12.2021 г. Групата придоби всички 6 000 броя облигации или 100% от емисия ISIN код BG2100023113, издадена от „Азалия I“ ЕАД. В резултат на това са предприети действия по прекратяване на регистрацията на емисията на „Българска фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД и Комисия за финансов надзор. В последствие емисията е отписана от регистъра на Комисия за финансов надзор.

На 14.02.2022 г. е прието решение Групата да кандидатства за отпускане на кредит в размер на 3 600 000 евро със срок на погасяване 92 месеца. Целта на кредита е рефинансиране на извършени инвестиционни разходи за хотел Астера, находящ се в комплекс „Златни пясъци“. На 28.02.2022 г. кредитът е усвоен в пълен размер. Групата придобива всички 5 000 броя облигации или 100 % от емисия ISIN код BG2100007116, издадена от „Астера I“ ЕАД със сделки, сключени на 28.02.2022 г. В резултат на това са предприети действия по прекратяване на регистрацията на емисията на „Българска фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД и Комисия за финансов надзор. В последствие емисията е отписана от регистъра на Комисия за финансов надзор.

На 25.02.2022 г. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД сключва договор за банков кредит в размер 4 730 000 евро и срок на погасяване 58 месеца с местна финансова институция, като целта на средствата е финансиране на проект „Сий санд“ за изграждане на еднофамилни жилищни сгради.

На 25.02.2022 г. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД сключва договор за банков кредит-овърдрафт с местна финансова институция до размер на кредита 400 000 лв., като целта на кредита е за заплащане на дължимия ДДС по реализацията на проект „Сий санд“ за изграждане на еднофамилни жилищни сгради.

На 28.02.2022 г. „Астера I“ ЕАД сключва договор за търговски заем в размер на 2 245 000 лева с крайното предприятие майка, като средствата от него са използвани за финансиране на оперативната дейност на дружеството.

На 09.09.2022 г. в Търговския регистър при Агенция по вписванията е вписано увеличение на капитала на дъщерното дружество „Аква ерия“ ООД, чрез извършване на апортна вноска на вземане в размер на 153 500 лв. от съдружника „Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД и апортна вноска на вземане в размер на 153 500 лв. от съдружника „Азалия I“ ЕАД. След увеличението дъщерното дружество „Аква ерия“ ООД е с капитал 312 000 лв., разпределен на 3 120 дружествени дяла, всеки един от които с номинална стойност 100 лв. като съдружника „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД притежава 1 560 дружествени дяла, всеки един от които на стойност 100 лв. или общо 156 000 лв. от капитала на „Аква ерия“ ООД и съдружника „Азалия I“ ЕАД също притежава 1 560 дружествени дяла, всеки един от които на стойност 100 лв. или общо 156 000 лв. от капитала на „Аква ерия“ ООД.

На 03.11.2022 г. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД сключва договор за търговски заем в размер 2 000 000 лв. с дружеството-майка, като целта на заема е за финансиране на оперативната дейност на дружеството.

Съгласно решение на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД от 30.01.2023 г. като едноличен собственик на капитала на „Сий Санд“ ЕООД е взето решение за преобразуване чрез вливане на дъщерното дружество „Сий Санд“ ЕООД в дъщерното дружество „Тиона“ ЕООД. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 15.02.2023 г. и дъщерното дружество „Сий Санд“ ЕООД е заличено от правния мир.

На 13.04.2023 г. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД сключва договор за банков кредит в размер 12 800 000 лв. и срок на погасяване 54 месеца с местна финансова институция, като целта на кредита е финансиране на етап I от проект „Green Cottage“ за изграждане на еднофамилни жилищни сгради.

На 13.04.2023 г. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД сключва договор за банков кредит-овърдрафт с местна финансова институция до размер на кредита 1 600 000 лв., като целта на кредита е за заплащане на дължимия ДДС по реализацията на етап I от проект „Green Cottage“ за изграждане на еднофамилни жилищни сгради.

На 21.04.2023 г. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД усвоява банков кредит от местна финансова институция в размер 7 500 000 лв. и срок на погасяване 8 месеца, като целта на кредита е за допълване на оборотния капитал на дружеството.

На 11.07.2023 г. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД издава емисия безналични, свободнопрехвърляеми и обезпечени облигации с размер на главницата 9 000 000 лева и срок на погасяване 96 месеца. Целта на емисията е за реструктуриране на задължения на дружеството, включително и на компании от икономическата група на Емитента, както и промяна в срочната структура на пасивите, финансиране на дейността на дружества от икономическата група на Емитента, увеличаване размера на портфейла от финансови инструменти, включително неконтролиращи участия в капитала на български и чуждестранни дружества, придобиване на вземания и покриване на разходи по емитиране на облигационния заем. Със средства от облигационната емисия е покрит банковия кредит в размер на 7 500 000 лева по сключения договор за банков заем от 21.04.2023 г.

Няма други съществени промени във финансовата или търговската позиция на Емитента, настъпили след периода, обхванат от финансовата информация.

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., са извършени следните съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента:

На 13.04.2023 г. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД сключва договори за два банкови кредита с местна финансова институция – инвестиционен кредит в размер 12 800 000 лв. и кредит-овърдрафт с лимит до 1 600 000 лв.

На 21.04.2023 г. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД усвоява банков кредит от местна финансова институция в размер 7 500 000 лв.

На 11.07.2023 г. е емитиран облигационен дълг на стойност 9 млн. лв. Със средства от емитирания дълг са покрити задължения на дружества от Групата на стойност 7 630 хил. лв.

4.1.8. Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента.

Групата на Емитента е финансирала своите дейности през отчетния период, както със собствен, така и с привлечен капитал под формата на банкови, търговски и облигационен заем. 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 отрицателни оперативен и инвестиционен паричен поток, който е компенсирал от положителния паричен поток от финансова дейност. Очакванията на ръководството на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД са реструктурирането на дълга да доведе до намаления на разходите за емитента.

Към 30.06.2023 г. Групата има текущи пасиви в размер на 51 265 хил. лв. и отчита приходи от дейността в размер на 10 252 хил. лв. Групата няма проблем с обслужването на своите задължения. 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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е хотелиерство, ресторантьорство външно-икономическа дейност; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално-артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално-битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз; отдаване под наем на активи на дружеството; 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 дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва, отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

Паричните потоци, формирали доход под формата на капиталови печалби в резултат на основната дейност на Емитента, са свързани с приходите от продажби и другите приходи. През 2022 г. приходите от продажби се повишават до 27 720 хил. лв. спрямо 23 691 хил. лв. през 2021 г.

Групата осъществява дейността си основно на пазара на туристически продукт предлаган в България, както и на пазара на строителни, строително-ремонтни и проектантски услуги.

Видовете приходи, реализирани от Емитента и неговите дъщерни дружества са представени в следната таблица:

Приходи от продажби

Показател \ Период	2022	2021	30.06.2023	30.06.2022
	хил. лв.			
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
Приходи от продажба на пакетни туристически услуги	18 934	16 485	6 098	5 210
Услуги във водна и термална зона, СПА и фитнес	3 489	2 876	1 876	1 570
Наемни приходи от инвестиционни имоти	1 550	1 538	756	650
Продажба на стоки в ресторанти и барове	1 416	1 275	714	576
Приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация и плажни услуги	392	265	99	75

Приходи от строителни дейности	324	3		121
Предоставяне на имущество и площи под наем	241	240	67	59
Приходи от проистанищни услуги	186	189	75	76
Приходи от предоставяне на паркинг услуги			128	
Приходи от продажба на други услуги	1 188	820	248	337
Общо	27 720	23 691	10 061	8 674

Най-съществен дял от реализираните приходи са тези от продажба на пакетни туристически услуги, които се реализират в собствени на дъщерните дружества на Емитента обекти - хотели. Съществено перо са приходите от услуги във водна и термална зона, СПА и фитнес, които се реализират в собствен на дъщерно дружество на Емитента термален комплекс, както и в СПА центрове към хотелите, експлоатирани от Групата, както и наемните приходи от инвестиционни имоти, които Групата отдава под наем. Други приходи от продажби, които Групата реализира са приходи от продажба на стоки в ресторанти и барове, приходи от предоставяне на морски плажове за експлоатация и плажни услуги, приходи от строителни дейности, от предоставяне на имущество и площи под наем, от пристанищни услуги и други услуги.

Към датата на изготвяне на този Проспект ръководството на Дружеството не планира започване на предлагането на съществени нови продукти или услуги. „Св. Св. Константин и Елена 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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД включва дружество – майка, девет дъщерни и едно асоциирано дружество.

Дъщерните предприятия на Емитента, включени в неговата консолидация са:

Предприятия	ЕИК	Предмет на дейност	Процент участие	Брой акции / дялове	Номинална стойност на акция/ дял
Азалия I ЕАД	201717688	Строителни и строително-ремонтни и проектантски услуги; хотелиерство и ресторантьорство/след получаване на лиценз/; покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство; посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки и услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски услуги; ремонт на електро- и водопроводни	100%	4 100	500.00 лв.

		<p>инсталации; поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудио-визуални уреди; ремонт на музикални инструменти; ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офис техника /копирни апарати, факс апарати, принтери, климатици и други/.</p>			
Астера I ЕАД	103872649	<p>Предоставяне на туристически услуги; хотелиерство, ресторантьорство и туроператорска дейност, туристическа агентска дейност /след получаване на лиценз/”, аниматорска дейност, организиране на екскурзии в страната и чужбина, развлекателни мероприятия, предоставяне на информационни, културни, и други допълнителни услуги, свързани с вътрешния и международния туризъм, строителство и строително-ремонтни и проектантски услуги, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; ;инвестиционна дейност, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; ; импресарски услуги; ремонт на електро-и водопроводни инсталации; поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудио-визуални уреди; ремонт на музикални инструменти;, ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офис техника /копирни апарати, факс апарати, принтери, климатици и други</p>	100%	500	1 000.00 лв.

Бългериън голф съсайъти ЕООД	103825592	Строителни и строително-ремонтни и проектантски услуги; хотелиерство и ресторантьорство (след получаване на лиценз) покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки и услуги; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни. Програмни, импресарски услуги; ремонт на електро- и водопроводни инсталации; поддържане и ремонт на битова техника, уреди, аудио-визуални уреди, ремонт на музикални инструменти; ремонт на компютри, компютърна и друга електронна офис техника (копирни апарати, факс апарати, принтери, климатици и други); изграждане и експлоатация на голф игрища.	100%	100	50.00 лв.
Тиона ЕООД	103859044	Селски туризъм; хотелиерство и ресторантьорство; балнеологична и рехабилитационна дейност; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; управление на недвижими имоти; като всички дейности от предмета на дейност на дружеството, които са с особен лицензионен или регистрационен режим ще бъдат упражнявани след издаване на надлежни разрешителни.	100%	40 260	100.00 лв.
Консорциум Марина-Балчик АД	148034814	управление на пристанища; строителство, модернизиране, разширяване и ползване на пристанища; строителство и обзавеждане на недвижими имоти; придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; комисионни, спедиционни и превозни сделки; предоставяне на рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм.	65%	65	500.00 лв.

Шабла Голф-Ваблино АД – косвено контролирано предприятие	200830717	Изграждане на голф игрища и яхтпристани на територията на Община Шабла, както и прилежащите им и необходими сгради и съоръжения, включително жилищна и хотелска част; подобряване на инфраструктурата на региона при стриктно спазване на изискванията за екологично равновесие и защита на съществуваща флора и фауна; туристическа дейност; консултантска и маркетингова дейност; транспортна дейност, както и всички други дейности незабранени от закона.	65%	16 218 410	1.00 лв.
Карачи ЕАД	203295839	Хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска и турагентска дейност, след получаване на лиценз, аниматорска дейност, балнеологична и рехабилитационна дейност, организиране на екскурзии в страната и чужбина, развлекателни мероприятия, предоставяне на информационни, културни, и други допълнителни услуги, свързани с вътрешния и международния туризъм, строителство и строително-ремонтни и проектантски услуги, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; инвестиционна дейност, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид;	100%	80 000	100.00 лв.
Аква Ерия ООД	103822685	Инвестиционна и търговска дейност, хотелиерство, ресторантьорство, управление и експлоатация на заведения за обществено хранене, покупка на стоки с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид.	100%	3 120	100.00 лв.
Сий Фортрес ЕАД	205050468	Строителство и строително-ремонтни и проектантски услуги, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем; хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска и турагентска дейност, след получаване на лиценз, аниматорска дейност, организиране на екскурзии в страната и чужбина, развлекателни мероприятия, предоставяне на информационни, културни, и други допълнителни услуги, свързани с вътрешния и	100%	6 497	100.00 лв.

		международния туризъм, инвестиционна дейност, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; посредничество при сделки в страната и чужбина			
Боровете I АД	204605689	Хотелиерство и ресторантьорство, туроператорска и турагентска дейност - след получаване на лиценз, аниматорска дейност, организиране на екскурзии в страната и чужбина, развлекателни мероприятия, предоставяне на информационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с вътрешния и международния туризъм, строителство и строително-ремонтни и проектантски услуги, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, инвестиционна дейност, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид.	45%	3 730	1 000.00 лв.

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

Към датата на изготвяне на този Проспект капиталът на предприятието - майка възлиза на 2 309 561 лв., разпределен в 2 309 561 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД са физически и юридически лица. Към датата на изготвяне на този Проспект основен акционер и мажоритарен собственик на Емитента е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584 притежаващ 1 222 326 акции (52.92%) от капитала на дружеството. 122 446 акции (5.3 % от капитала) на Дружеството са собственост на УПФ „ЦКБ-Сила“. Няма други акционери притежаващи 5% или над 5% от капитала на Емитента. Няма лица, които непряко да осъществяват контрол по смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК върху Емитента.

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.

„Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584 притежаващ 1 222 326 акции (52.92%) упражнява пряк контрол по смисъла на §1, т. 14 от ДР на ЗППЦК върху Емитента.

Няма юридически или физически лица, които да упражняват 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 консолидиран финансов отчет на Емитента (към 30.06.2023 г.) липсват значителни промени във финансовото състояние на „Св. Св. Константин и Елена 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, ангажменти 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. Към датата на проспекта Емитента реализира два строителни проекта за изграждане на еднофамилни жилищни сгради и имайки предвид, че през последните две години цените в строителството на труд, материали, ел. енергия се повишиха значително това 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 Управителния съвет

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД има двустепенна система на управление – Надзорен и Управителен Съвет, състоящи се от 3 физически лица, вписани по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписвания.

Елена Косева Косева – член на Управителния съвет и изпълнителен директор
Бизнес адрес:
гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда

Участия в управлението и капитала на други дружества:

„Астера Първа Банско“ ЕАД, ЕИК 202558290, Член на Съвет на директорите;
„Атлас I“ ЕАД, ЕИК 202487733, Член на Съвет на директорите;
„Астера I“ ЕАД, ЕИК 103872649, Член на Съвет на директорите;
„Азалия I“ ЕАД, ЕИК 201717688, Член на Съвет на директорите;
Сдружение „Варненска асоциация на ресторантьорите и хотелиерите“, ЕИК 103657372, Член на Управителен съвет;
Сдружение „Български съюз по балнеология и спа туризъм“, ЕИК 175258528, Член на Управителен съвет;
Сдружение „Варненска туристическа камара“, ЕИК 103188964, Член на Управителен съвет;
Фондация „Свети Свети Константин и Елена“, ЕИК 175801333, Управител.
Към датата на изготвяне на този Проспект Елена Косева Косева не притежава контролиращо участие в дружества като съдружник и/или акционер.

Ивелина Кънчева Шабан – член на Управителния съвет и изпълнителен директор
Бизнес адрес:
гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда

Участия в управлението и капитала на други дружества:

„Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, Член на Управителен съвет и Изпълнителен директор;
„Камчия“ АД, ЕИК 813109192, Член на Съвет на директорите и Изпълнителен директор;
„Реал Финанс“ АД, ЕИК 121746470, Прокурист;
„Парк Билд“ ЕООД, ЕИК 131577613, Управител;
Фондация „Свети Свети Константин и Елена“, ЕИК 175801333, Член на Управителен съвет;
„Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 148083754, Прокурист;
„Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040, Член на Надзорен съвет;
„Атлас I“ ЕАД, ЕИК 202487733, Представител на „Холдинг Варна“ АД в Съвет на директорите;
Към датата на изготвяне на този Проспект Ивелина Кънчева Шабан не притежава контролиращо участие в дружества като съдружник и/или акционер.

Милчо Петков Близнаков – член на Управителния съвет
Бизнес адрес:
гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда

Участия в управлението и капитала на други дружества:

„Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, Член на Управителен съвет и Изпълнителен директор;
„Триленд“ АД, ЕИК 148121468, Член на Съвет на директорите;
„Реал Финанс“ АД, ЕИК 121746470, Член на Съвет на директорите;
„Ароганс“ ЕООД, ЕИК 148052538, Управител;
„М Сат Кейбъл“ ЕАД, ЕИК 103131746, Член на Съвет на директорите и изпълнителен директор;
„Варна Риълтис“ ЕАД, ЕИК 103252121, Член на Съвет на директорите;
„Баланс Елит“ ЕООД, ЕИК 103837541, Управител;
Фондация „Свети Свети Константин и Елена“, ЕИК 175801333, Член на Управителен съвет;

Фондация „Институт за устойчиво развитие”, ЕИК 205073634, Член на Управителен съвет;

„МИ-2“ ЕООД, ЕИК 813204092, Управител;

„Атлас I“ ЕАД, ЕИК 202487733, Представител на „Холдинг Варна“ АД в Съвет на директорите;

"ТПО-Варна-Център за проучване, проектиране и бизнес осигуряване" ЕООД, ЕИК 813094865, Управител.

Към датата на изготвяне на този Проспект Милчо Петков Близнаков не притежава контролиращо участие в дружества като съдружник и/или акционер.

Дружеството се представлява от изпълнителните директори **Елена Косева Косева** и **Ивелина Кънчева Шабан**.

Надзорният съвет е в следния състав:

Красимир Стефанов Ботушаров – член на Надзорния съвет

Бизнес адрес:

гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, Административна сграда

Участия в управлението и капитала на други дружества:

„Микроспектър“ ООД, ЕИК 103586808, Управител и притежател на дялове;

„Пулс Естейтс“ ООД, ЕИК 103968989, Управител и притежател на дялове;

„СЕДЕМ – 2“ ООД, ЕИК 103778121, Управител и притежател на дялове;

„СЕРЕАЛ 3“ ООД, ЕИК 103087577, Управител и притежател на дялове;

„КСБ ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК 205046637, Едноличен собственик на капитала;

„МВБ ТРАК ЕНД БЪС БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 202377190, Член на Съвет на директорите;

„Спортен комплекс Варна“ АД, ЕИК 103941472, Член на Съвет на директорите.

Красимир Стефанов Ботушаров изпълнява функцията на независим член на Надзорния съвет съгласно чл. 116а¹, ал. 2 от ЗППЦК.

Златимир Бориславов Жечев – член на Надзорния съвет

Бизнес адрес:

гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, Административна сграда

Участия в управлението и капитала на други дружества:

„Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, Член на Управителен съвет;

„Камчия“ АД, ЕИК 813109192, Член на Съвет на директорите.

Към датата на изготвяне на този Проспект Златимир Бориславов Жечев не притежава контролиращо участие в дружества като съдружник и/или акционер.

Драган Ангелов Драганов – член на Надзорния съвет

Бизнес адрес:

гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, Административна сграда

„Реал Финанс“ АД, ЕИК 121746470, Член на Съвет на директорите и изпълнителен директор;

„Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, Член на Надзорния съвет;

„Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 148083754, Член на Съвет на директорите.

Към датата на изготвяне на този Проспект Драган Ангелов Драганов не притежава контролиращо участие в дружества като съдружник и/или акционер.

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

На „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на УС 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 5% или над 5% от капитала на Емитента са „Холдинг Варна“ АД и УПФ „ЦКБ-Сила“. Няма физическо лице, което да притежава 5% или 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.

По смисъла на горепосоченото юридическо лице, което упражнява пряк контрол върху „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е „Холдинг „Варна“ АД, което е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар Българска Фондова Борса АД и което се подчинява на изискванията за оповестяване в съответствие с правото на Европейски съюз или еквивалентни международни стандарти, осигуряващи адекватна степен на прозрачност по отношение на собствеността.

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 „Св. Св. Константин и Елена 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 консолидирани 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 одиторския доклад и отчета за управление за 2021 г. и 2022 г. са достъпни на интернет-страницата на Емитента (www.stconstantine.bg), Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), Българската фондова борса (www.bse-sofia.bg), агенцията Х3news (www.x3news.com) и на страницата на Търговския регистър към Агенцията по вписванията (<https://portal.registryagency.bg/>). Междинните консолидирани финансови отчети са достъпни на интернет страницата на Емитента, Комисията за финансов надзор, Българската фондова борса и агенцията Х3news.

Финансовите отчети на Емитента 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	30.06.2023	30.06.2022
	(одитирани данни в хил. лв.)		(неодитирани данни в хил. лв.)	

ПРИХОДИ				
Приходи от продажби	27 720	23 691	10 061	8 674
Други доходи	2 828	3 818	191	1 229
Общо приходи	30 548	27 509	10 252	9 903
РАЗХОДИ				
Разходи за материали	(9 710)	(5 772)	(3 305)	(3 705)
Разходи за външни услуги	(5 725)	(4 947)	(2 774)	(2 388)
Разходи за персонала	(9 755)	(7 772)	(4 954)	(4 131)
Разходи за амортизации	(2 994)	(3 242)	(1 452)	(1 621)
Други оперативни разходи	(743)	(840)	(393)	(301)
Отчетна стойност на продадените стоки	(534)	(438)	(293)	(214)
Изменение на запасите от продукцията и незавършено строителство	(303)	(24)	-	(118)
Оперативни разходи, общо	(29 764)	(23 035)	(13 171)	(12 478)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	146	68	-	-
Възникване и обратно проявление на очаквана кредитна загуба	(234)	170	259	(78)
Финансови приходи	1	6		1
Финансови разходи	(2 766)	(2 868)	(1 568)	(1 298)
Загуба от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	(982)	(99)	(1 030)	(277)
(Загуба)/Печалба преди данъчно облагане	(3 051)	1 751	(5 258)	(4 227)
Приход/(Разход) за данъци	76	(281)	(28)	7
Нетна (Загуба)/Печалба за годината	(2 975)	1 470	(5 286)	(4 220)
Друг всеобхватен доход за годината	85	11	-	-
Общ всеобхватен доход за периода	(2 890)	1 481	(5 286)	(4 220)
Печалба/загуба на акция	(1.29)	0.64	(2.29)	(1.82)

През разглеждания период Групата отчита стабилност в приходите от услуги. Същевременно през отчетния период значително се повишават оперативните разходи, в следствие на инфлацията от последните месеци, което основната причина след реализираната печалба през 2021 г. Групата да отчита загуба през 2022 г. и първото полугодие на 2023 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	31.12.2022	31.12.2021	30.06.2023	30.06.2022
	(одитирани данни в хил. лв.)		(неодитирани данни в хил. лв.)	
Нетекущи активи				
Нематериални активи	624	676	623	643
Имоти, машини и съоръжения	107 084	107 194	108 215	107 404
Инвестиционни имоти	18 040	18 690	18 040	18 978
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	2 576	3 558	1 546	3 281
Репутация	690	690	690	690
Активи по отсрочени данъци	1 049	872	1 021	879
Общо нетекущи активи	130 063	131 680	130 135	131 875

Текущи активи				
Материални запаси	9 328	1 954	14 540	4 014
Търговски и други вземания	1 834	1 653	4 200	2 908
Корпоративен данък за възстановяване	3	3	3	3
Вземания от свързани предприятия	51	103	491	314
Парични средства и еквиваленти	3 656	2 329	3 424	3 237
Общо текущи активи	14 872	6 042	22 658	10 476
ОБЩО АКТИВИ	144 935	137 722	152 793	142 351
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, НЕКОНТРОЛИРАЩО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ				
Акционерен капитал	2 310	2 310	2 310	2 310
Преоценъчен резерв	1 512	1 512	1 512	1 512
Резерви	6 571	6 486	6 571	6 486
Неразпределена печалба	18 246	21 232	12 961	17 008
Общо капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка	28 639	31 540	23 354	27 316
Неконтролиращо участие	9 108	9 097	9 107	9 101
Общо собствен капитал	37 747	40 637	32 461	36 417
ПАСИВИ				
Нетекущи пасиви				
Задължения по получени заеми	55 258	53 383	60 809	54 324
Нетекущи задължения към свързани лица	30 588	24 703	7 124	27 530
Задължения по планове за дефинирани доходи	210	232	205	232
Задължения по финансов лизинг	-	12	-	-
Пасиви по отсрочени данъци	929	829	929	829
Общо нетекущи пасиви	86 985	79 159	69 067	82 915
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	8 798	8 883	14 157	14 257
Задължения по получени заеми	6 448	7 233	13 739	6 273
Задължения към свързани предприятия	4 283	1 190	22 199	1 497
Задължения към персонала и за социално осигуряване	658	576	1 170	958
Задължения по финансов лизинг	13	43	-	34
Задължения за данъци върху дохода	3	1	-	-
Общо текущи пасиви	20 203	17 926	51 265	23 019
ОБЩО ПАСИВИ	107 188	97 085	120 332	105 934
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	144 935	137 722	152 793	142 351

През разглеждания период Групата отчита минимално повишение в активите и пасивите, докато собствения капитал отчита спад в следствие на генерираните отрицателни финансови резултати.

Консолидиран отчет за паричните потоци	31.12.2022	31.12.2021	30.06.2023	30.06.2022
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>		<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	
Оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	30 830	25 444	15 730	12 720
Плащания на доставчици	(24 421)	(14 985)	(14 584)	(8 330)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(9 158)	(7 402)	(4 185)	(3 586)
Постъпления от финансираня	889	2 052	-	762
Платени лихви и такси за оперативна дейност	(94)	(81)	(41)	(33)
Платени/ възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	(92)	(992)	177	(85)
Платени данъци върху печалбата	(1)	(22)	(3)	(1)
Други плащания, нето	(93)	(110)	(58)	(51)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(2 140)	3 904	(2 964)	1 396
Инвестиционна дейност				
Покупка на имоти, машини и съоръжения	(4 136)	(9 107)	(2 708)	(2 376)
Постъпления от продажба на нетекущи активи	-	570	-	-
Плащания за придобиване на нематериални активи	(5)	(14)	(5)	(24)
Постъпления от продажба на вземания	246	4 248	-	246
Предоставени заеми на предприятия	(33)	(35)	-	(20)
Възстановени заеми от предприятия	132	377	-	82
Получени лихви по предоставени заеми	8	5	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(3 788)	(3 956)	(2 713)	(2 092)
Финансова дейност				
Постъпления от получени заеми	28 932	16 310	15 390	18 599
Изплащане на получени заеми	(17 522)	(14 279)	(8 623)	(13 824)
Платени лихви и такси по заеми	(4 090)	(1 789)	(1 310)	(3 129)
Плащания на задължения по лизингови договори	(43)	(118)	(12)	(16)
Такси и комисионни по финансова дейност	(22)	(25)	-	(24)
Други финансови постъпления/плащания	-	-	-	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност	7 255	99	5 445	1 604
Нетно увеличение на парични средства и еквиваленти	1 327	47	(232)	908
Парични средства и еквиваленти в началото на периода	2 329	2 282	3 656	2 329
Парични средства и еквиваленти в края на периода	3 656	2 329	3 424	3 237

През отчетния период Групата реализира отрицателен паричен поток от инвестиционна дейност, вследствие на покупките на имоти, машини и съоръжения.

През 2021 г. нетния паричен поток от оперативна дейност е положителен, но през 2022 г. и през първото полугодие на 2023 г. е отрицателен, вследствие на повишените плащания към доставчици.

Нетните парични потоци от финансова дейност са положителни за целия отчетен период.

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 „Св. Св. Константин и Елена 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, в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС).

11.1.6. Давност на финансовата информация

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

11.2. Междинна и друга финансова информация

Последният консолидиран финансов отчет на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е към 30.06.2023 г., като същия не 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 „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. "Черни връх" № 26. „Грант Торнтон“ ООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 032. Регистрираният одитор отговорен за одита на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2022 г. е Марий Георгиев Апостолов - дипломиран експерт счетоводител.

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2021 г. няма забележки или квалификации. Одиторът е включил следния Ключов одиторски въпрос: „Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти, които са в размер на 18 690 хил. лв. към 31 декември 2021 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. е в размер на 86 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че те представляват над 13,57 % от стойността на активите на Групата и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.“ Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. „По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да са ограничени до: - Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за

извършване на оценките и прегледа на оценките от страна на ръководството; - Проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външния оценител; - Анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация; - Процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители; - Оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения.“

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2022 г. Одиторът е изразил следното квалифицирано мнение „Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2022 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата, консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики. По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2022 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетване (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство. Базата за изразяване на квалифицирано мнение на Одитора е следната: "Както е оповестено в пояснение 2.5 „Приблизителни счетоводни оценки“ към консолидирания финансов отчет, Групата не е извършвала детайлни тестове за обезценка към 31 декември 2022 г. на имоти с балансова стойност в размер на 8 733 хил. лв., поради ограничените възможности за употреба и липсата на достатъчно пазарни аналози за формиране на пазарна им стойност. Тези притежавани имоти от Групата са обект на регулация по Natura 2000, което силно ограничава възможностите за тяхната експлоатация и/или реализация. При извършените от нас одиторски процедури, отчитайки етапа на реализация на инвестиционните намерения на ръководството на Групата, както и поетите ангажименти във връзка с това предприятие, ние не успяхме да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства дали възстановимата стойност на тези имоти не надвишават тяхната балансова стойност. Съответно, ние не бяхме в състояние да определим дали биха били необходими корекции на посочената сума в условията на несигурна бизнес среда. Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение."

Одиторът е включил следния Ключов одиторски въпрос: „Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти, които са в размер на 18 040 хил. лв. към 31 декември 2022 г. Те са базирани на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти за годината, завършваща на 31 декември 2022 г. е в размер на 146 хил. лв. Ние се фокусирахме върху преценките на ръководството относно промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти, поради факта, че те представляват над 12,45 % от стойността на активите на Групата и поради значимите предположения, необходими за определянето на справедливата им стойност.“ Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. „По време на нашия одит, одиторските процедури включваха, без да са ограничени до: - Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките и прегледа

на оценките от страна на ръководството; - Проверка и анализ на квалификацията и независимостта на външния оценител; - Анализ и оценка на прилаганите методи за оценяване, вкл. допускания и други ключови показатели, с участието на наши вътрешни експерти-оценители и сравняването им с разполагаемата ни информация за пазара на недвижими имоти и друга външна информация; - Процедури за оценка и сравнение с пазарни данни и външни източници, с участието на наши вътрешни експерти-оценители; - Оценка на адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет, включително оповестяването на основните предположения.“

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

Освен посочените годишни 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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД за 2021 г. и 2022 г. и междинните консолидирани финансови отчети към 30.06.2022 г. и 30.06.2023 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 14.09.2023 г. в ТР е вписано увеличение на капитала на дъщерното дружество "Карачи" ЕАД от 6 423 000 лв. на 8 000 000 лв. чрез преобразуване на вземане на едноличния собственик на капитала „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД в размер на 1 577 000 лв.

Няма други съществени промени във финансовата или търговската позиция на Емитента, настъпили след периода, обхванат от финансовата информация.

12. Допълнителна информация

12.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е изцяло заплатен и се състои от 2 309 561 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. „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД не издавало друг вид акции.

12.2. Учредителен акт и устав

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 813194292 с вписване № 20080229154256 от 29.02.2008 г.

Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 4, ал. 1 от Устава на „Св. Св. Константин и Елена 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 и търговски заеми:

Към датата на изготвяне на този Проспект дружествата от Групата на Емитента са имат задължения по следните банкови кредити към местни финансови институции и търговски заеми:

Кредитополучател	Дата на отпускане	Първоначален размер	Падеж	Остатък	Обезпечение
„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	30.03.2017 г.	950 000.00 €	30.09.2024 г.	272 765 €	Първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот
„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	12.10.2018 г.	4 750 000.00 €	30.03.2029 г.	3 320 459 €	Първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот и залог на вземания
„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	13.04.2023 г.	12 800 000.00 лв.	13.09.2027 г.	5 553 598 лв.	Първа по ред договорна ипотека върху поземлени имоти
„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	13.04.2023 г.	1 600 000.00 лв.	31.12.2024 г.	267 416 лв.	Втора по ред договорна ипотека върху поземлен имот и договор за поръчителство с дружеството-майка Холдинг Варна АД
„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	25.02.2022 г.	4 730 000.00 €	31.12.2026 г.	3 510 235 €	Първа по ред договорна ипотека върху поземлени имоти
„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	25.02.2022 г.	400 000.00 лв.	30.06.2024 г.	241 475 лв.	договор за поръчителство сключен с дружеството-майка Холдинг Варна АД
„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	24.01.2019 г.	23 000 000.00 лв.	24.01.2024 г.	19 928 755 лв.	необезпечен
„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	03.11.2022 г.	2 000 000.00 лв.	03.11.2023 г.	46 500 лв.	необезпечен
„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	30.06.2009 г.	86 000.00 лв.	30.06.2024 г.	152 865 лв.	необезпечен
„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД	19.01.2004 г.	750 000.00 лв.	31.12.2023 г.	84 528 лв.	необезпечен
„Карачи“ ЕАД	05.08.2016 г.	30 315 364 лв.	01.05.2029 г.	24 936 780 лв.	Първа по ред договорна ипотека върху поземлени имоти и залог на вземания, акции и движими вещи; поръчителство от Астера I ЕАД и Азалия I ЕАД; Договори за встъпване в дълг като солидарни длъжници със Св. Св. Константин и Елена холдинг АД и Холдинг Варна АД
„Карачи“ ЕАД	02.03.2018 г.	4 890 000 лв.	21.06.2028 г.	3 312 000 лв.	Първа по ред договорна ипотека върху поземлени имоти и залог на вземания, акции и движими вещи; поръчителство от Астера I ЕАД и Азалия I ЕАД; Договори за встъпване в дълг като солидарни длъжници със Св. Св. Константин и Елена холдинг АД и Холдинг Варна АД
„Астера I“ ЕАД	28.02.2022 г.	3 600 000.00 €	25.10.2029 г.	2 880 000 €	Първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот
„Астера I“ ЕАД	02.07.2019 г.	440 000 лв.	02.07.2024 г.	1 834 497 лв.	необезпечен
„Астера I“ ЕАД	28.02.2022 г.	2 245 000 лв.	28.02.2027 г.	2 316 341 лв.	необезпечен
„Астера I“ ЕАД	01.03.2022 г.	4 693 992 лв.	01.03.2027 г.	4 842 374 лв.	необезпечен
„Азалия I“ ЕАД	23.12.2021 г.	4 900 000.00 €	23.12.2031 г.	4 667 240 €	Втора по ред договорна ипотека на поземлен имот
„Азалия I“ ЕАД	23.12.2020 г.	612 000.00 лв.	23.12.2023 г.	600 156 лв.	необезпечен
„Консорциум Марина-Балчик“ АД	29.11.2013 г.	28 000 лв.	31.12.2023 г.	75 920 лв.	необезпечен

„Аква ерия“ ООД	06.12.2019 г.	1 100 000.00 €	06.12.2029 г.	983 600 €	Първа по ред договорна ипотека върху поземлени имоти
-----------------	---------------	----------------	---------------	-----------	--

14. Налични документи

След одобрение от страна на Комисията за финансов надзор, този Проспект и допълнителна информация за „Св. Св. Константин и Елена 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 X3news (www.x3news.com).

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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД (<https://stconstantine.bg/dokumenti>).

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 (<https://real-finance.net/?p=2675>).

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: „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД
 Седалище: гр. Варна
 Адрес на управление: к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда
 Работно време: 09:00 – 17:00 ч.
 Телефон: + 359 52 383 949
 Електронна поща: m.dobreva@stconstantine.bg
 Лице за контакт: Миглена Добрева – Директор за връзка с инвеститорите

22Инвестиционен 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 „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2.

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 <https://portal.registryagency.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. 23 и 24 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 (<https://portal.registryagency.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 „Св. Св. Константин и Елена 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 „Св. Св. Константин и Елена 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 УС и НС на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД от 06.07.2023 г. със следните цели:

■ реструктуриране на задължения на дружеството, включително и на компании от икономическата група на Емитента, както и промяна в срочната структура на пасивите;

■ финансиране на дейността на дружества от икономическата група на Емитента;

- увеличаване размера на портфейла от финансови инструменти, включително неконтролиращи участия в капитала на български и чуждестранни дружества;
- придобиване на вземания;
- покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Дружеството е изразходвало по-голямата част от набрания облигационния заем в размер на 9 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседания на УС и НС на Емитента от 06.07.2023 г. за издаването му:

- 7 700 хил. лв. за реструктуриране на задължения на Емитента и на компании от неговата икономическата група, в т.ч. 7 500 хил. лв. за погасяване на банков заем, отпуснат от местна финансова институция при променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПККК на институцията плюс надбавка от 2.5 пункта и 200 хил. лв. използвани за частично погасяване на получен търговски заем от дружеството – майка с лихвен процент 2.5%;
- 170 хил. лв. финансиране на дейността на дружества от икономическата Група на Емитента, като сумата е предоставена на дъщерното дружество „Азалия I“ ЕАД, което от своя страна я е използвало за финансиране на оперативната си дейност;
- 130 хил. лв. за придобиване на търговско вземане от дъщерното дружество „Азалия I“ ЕАД;
- 63 хил. лв. покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Останалите средства са налични по сметки на Дружеството.

Основна част от средства набрани чрез облигационната емисия са използвани за погасяване на съществуващи задълженията на дружества от групата на Емитент по заеми с по-висок лихвен процент. Целта на реструктурирането е спестяване на средства за лихви, които дружествата биха заплатили през следващите години. Към датата на изготвяне на този Проспект, част от средствата получени от заема не са изразходвани, като мениджмънта на компанията оценява възможностите да ги използва в съответствие с целите на емисията.

При емитирането на корпоративните облигации на „Св. Св. Константин и Елена 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	1 815.40
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	15 600.00
Общо	17 705.40

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

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за одобрение на проспекта съгласно тарифата на КФН *	5 000.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за изготвянето на проспекта 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	14 600.00

* Разходи, които към датата на проспекта за заплатени.

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 32 305.40 лв. или 3.589 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 9 млн. лв. представляват 0.359 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД възлиза на 8 967 694.60 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 реструктуриране на задълженията на дружествата от Групата, се очаква 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 „Св. Св. Константин и Елена 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 9 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 9 млн. лева.

Идентификационният код (ISIN) на емисията облигации на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е BG2100019236. CFI код: DBVUFR. FISN код: SV.SV. /VARBD 20310711. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Емисията облигации е първа по ред за Емитента.

4.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

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

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

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

относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;

- ✓ Наредба № 2 от 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 сетълмента на ценни книжа;
- ✓ Валутен закон;
- ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- ✓ Правилник на „Централен депозитар“ АД.

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

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

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 9 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 9 млн. лева.

4.5. Валута на емисията на ценните книжа

Емисията облигации на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е деноминирана в лева.

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

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

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

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

Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „Св. Св. Константин и Елена 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 „Св. Св. Константин и Елена 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 заповор. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен заповор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации от емисията, за която се иска допускане за търговия са от 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.

Издаваният 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 претенции на други кредитори, било то и по последващи облигационни емисии.

Условия, на които трябва да отговаря емитентът за издаване на нови облигации

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

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

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.

Други компетенции на ОСО

Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото

преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегирани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

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

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

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника на адрес https://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR_DOVERENIK-SKEH-ABV-11.07.2023.pdf на Емитента „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД <https://stconstantine.bg/dokumenti> и на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД (<https://real-finance.net/?p=2675>).

Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото ОС на облигационерите проведено на 09.08.2023 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. При просрочване на задълженията по настоящата емисия облигации, Довереникът на облигационерите има право да изиска от емитента да представи програма за осигуряване на финансов ресурс, като следи за нейното изпълнение.

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 изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем ДОВЕРЕНИКЪТ свика Общо събрание на облигационерите, което да вземе 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 междинния консолидиран финансов отчет на Емитента към 30.06.2023 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 78.8% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 120 332 хил. лв. и консолидирани активи 152 793 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 1.15 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирана оперативна печалба за последните 12 месеца от 440 хил. лв. и консолидирани разходи за лихви за последните 12 месеца – 3 007 хил. лв.

- Текуща ликвидност: 0.44 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 22 658 хил. лв. и консолидирани текущи пасиви 51 265 хил. лв.

Към 30.06.2023 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 11.07.2031 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 УС 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:

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

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

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

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

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

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

4.8. Информация за лихвените плащания

4.8.1 Обща информация за лихвените плащания

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

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3.60% и не повече от 5.50%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

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

Лихвен процент = 6-месечен EURIBOR + 1.00 %

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-нисък от 3.60%, то

Лихвен процент за шестмесечния период = 3.60 %

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-висок от 5.50%, то

Лихвен процент за шестмесечния период = 5.50 %

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 11.01.2024 г. се начислява лихва в размер от **4.905 %** (четири цяло и деветстотин и пет хилядни процента) проста годишна лихва, равна на 6-месечен EURIBOR от 3.905% + надбавката от 1.0%.

Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по-ниска годишна лихва от 3.60%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 11.01.2024 г. за номинал 9 000 хил. лв. е в размер на 221 931.15 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 (11.01.2024 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Г) Датите на лихвените плащания са, както следва: 11.01.2024 г., 11.07.2024 г., 11.01.2025 г., 11.07.2025 г., 11.01.2026 г., 11.07.2026 г., 11.01.2027 г., 11.07.2027 г., 11.01.2028 г., 11.07.2028 г., 11.01.2029 г., 11.07.2029 г., 11.01.2030 г., 11.07.2030 г., 11.01.2031 г., 11.07.2031 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 11.01.2027 г., 11.07.2027 г., 11.01.2028 г., 11.07.2028 г., 11.01.2029 г., 11.07.2029 г., 11.01.2030 г., 11.07.2030 г., 11.01.2031 г., 11.07.2031 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 11.07.2031 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
1	11.07.2023	11.01.2024	4.905 %	184	366
2		11.07.2024	6М Euribor + 1.00%, min 3.60%	182	366
3		11.01.2025		184	365
4		11.07.2025		181	365
5		11.01.2026		184	365
6		11.07.2026		181	365
7		11.01.2027		184	365
8		11.07.2027		181	365
9		11.01.2028		184	366
10		11.07.2028		182	366

11		11.01.2029		184	365
12		11.07.2029		181	365
13		11.01.2030		184	365
14		11.07.2030		181	365
15		11.01.2031		184	365
16		11.07.2031		181	365

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	11.07.2023	11.01.2024	4.905%	24.66 лв.	221 931.15 лв.
2		11.07.2024	5.074%	25.23 лв.	227 082.30 лв.
3		11.01.2025	5.074%	25.58 лв.	230 206.68 лв.
4		11.07.2025	5.074%	25.16 лв.	226 453.32 лв.
5		11.01.2026	5.074%	25.58 лв.	230 206.68 лв.
6		11.07.2026	5.074%	25.16 лв.	226 453.32 лв.
7		11.01.2027	5.074%	25.58 лв.	230 206.68 лв.
8		11.07.2027	5.074%	22.65 лв.	203 807.98 лв.
9		11.01.2028	5.074%	20.41 лв.	183 662.16 лв.
10		11.07.2028	5.074%	17.66 лв.	158 957.61 лв.
11		11.01.2029	5.074%	15.35 лв.	138 124.01 лв.
12		11.07.2029	5.074%	12.58 лв.	113 226.66 лв.
13		11.01.2030	5.074%	10.23 лв.	92 082.67 лв.
14		11.07.2030	5.074%	7.55 лв.	67 935.99 лв.
15		11.01.2031	5.074%	5.12 лв.	46 041.34 лв.
16		11.07.2031	5.074%	2.52 лв.	22 645.33 лв.

* Забележка – примерните стойности на лихвените плащания са изчислени при размер на 6-месечния EURIBOR от 4.074% изчислен за 10.11.2023 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 започва 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 6-месечен EURIBOR.

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

Euro Interbank Offered Rate или накратко EURIBOR е индикатор, използван на паричните пазари в Европейския съюз и представлява лихвено равнище, на което най-големите банки разменят помежду си краткосрочни депозити. Бенчмарк индексът е

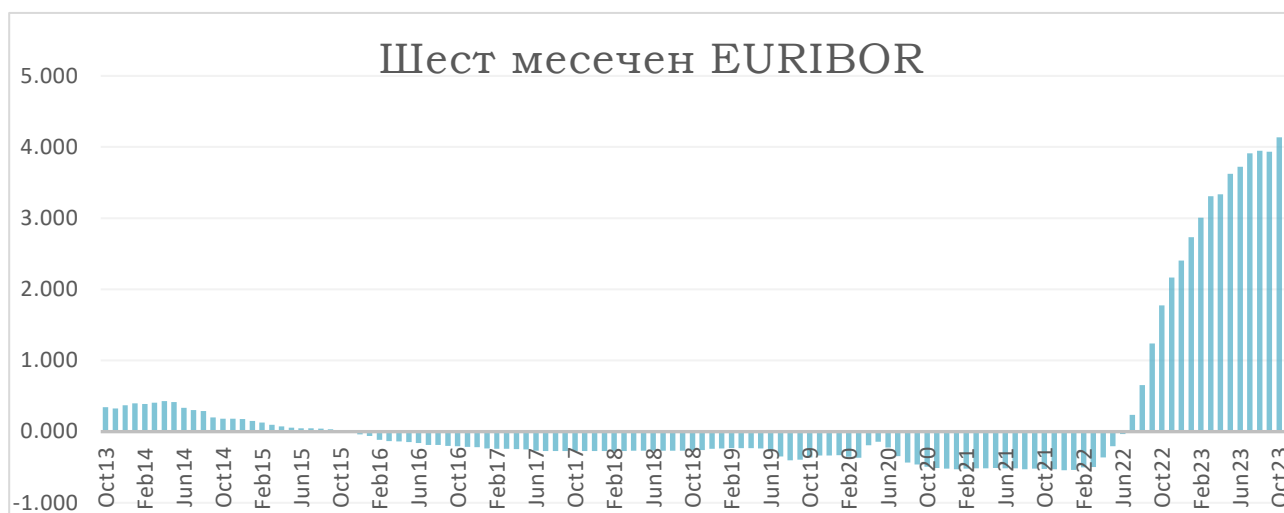
съобразен с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2016 година относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на Регламент (ЕС) № 596/2014. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (СЕТ) за спот вальор (Т+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

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. октомври 2013 г. – м. октомври 2023 г. , изчислени на първо число от съответния месец):



Източник: European Money Markets Institute (EMMI)

Стойността на 6-месечния Euribor за избрания десетгодишен период се е движил в границите от -0.554% (декември 2021 г.) до 4.138% (октомври 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 11.07.2031 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	11.01.2027	184	365	900 000.00
2	11.07.2027	181	365	900 000.00
3	11.01.2028	184	366	900 000.00

4	11.07.2028	182	366	900 000.00
5	11.01.2029	184	365	900 000.00
6	11.07.2029	181	365	900 000.00
7	11.01.2030	184	365	900 000.00
8	11.07.2030	181	365	900 000.00
9	11.01.2031	184	365	900 000.00
10	11.07.2031	181	365	900 000.00

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 1.00 %, но не по-нисък от 3.60 % и не по-висок от 5.50 %.

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

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

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

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

където:

HPR – доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 – цената при продажбата на облигацията;

P0 – цената на придобиване на облигацията;

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

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

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите. Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото ОС на облигационерите проведено на 09.08.2023 г. в седалището на Емитента.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограниченията 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 представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:
 - а) Промяна в състоянието на Застраховката по смисъла на договора с Довереника, доколкото Довереника е бил уведомен от Емитента за тези промени;
 - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
 - в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
 - г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
 - д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, посредника да бъде довереник на облигационерите;
- ✓ редовно да проверява наличността и състоянието на Застраховката, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в договора;
- ✓ да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- ✓ да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- ✓ в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.
- ✓ Довереника има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. Спадане на размера на рисковата експозиция под минималната стойност на рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. И с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на

облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

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

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

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

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

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

г) да предявява искове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на Емитента;

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

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 Рисква експозиция в размер не по-малък от 11 539 183.80 лв. (единадесет милиона петстотин тридесет и девет хиляди сто осемдесет и три лева и осемдесет стотинки), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 9 000 000 (девет милиона) лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 2 539 183.80 лв. (два милиона петстотин тридесет и девет хиляди сто осемдесет и три лева и осемдесет стотинки), определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR към 06.07.2023 г. плюс надбавката. 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 Рисковата експозиция“). Спазването на Минималната стойност на Рисковата експозиция е задължително за целия срок на Емисията и следва да се поддържа постоянно от Емитента, който информира Довереника в случай на спадане на Рисковата стойност или друга Промяна в Състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по 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 Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за Промяна в Състоянието на Застраховката;
- ✓ Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- ✓ Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- ✓ Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- ✓ Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от 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. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда, както и на адреса на управление на Довереника „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника https://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR_DOVERENIK-SKEN-ABV-11.07.2023.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 20230719163724. На проведеното ОС бяха представени 95.55 % от всички емитирани облигации. С пълно мнозинство представените облигационери потвърдиха избора на „АБВ Инвестиции“ ЕООД за Довереник на облигационерите.

4.12. Декларация за решенията, разрешените и одобрените, 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 УС, потвърдено с решение на НС на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД от 06.07.2023 г.

4.13. Дата на емитиране на ценните книжа

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 11.07.2023 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. 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 УС, потвърдено с решение на НС от 06.07.2023 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен 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 взыскателят 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. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

Данъчно облагане на доходите от Облигации

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

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea),

учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

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

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

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

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относителите 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 гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Задължения за удържане на данък

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

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

Емитентът е издател на облигациите и съобразно поетия ангажимент в предложението към инвеститорите след 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 „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД е в размер на 9 000 000 (девет милиона) лева, разпределени в 9 000 (девет 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. 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, съпадаща с датата на регистрация на емисията в Централен депозитар. Емитентът има право да погаси облигациите предсрочно, поради което е възможно срокът на емисията да бъде по-кратък от осем години. 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 допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

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

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

Всички 9 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

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

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

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

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

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните – договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подметка 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 предпочтително 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 18.12.2023 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, УС на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

Управителният съвет 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 Управителният съвет 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, който се или ще се предлага публично или допуска до търговия

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

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

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

6.4. Емисионната цена на ценните книжа

Облигациите от настоящата емисия са предложени и заплатени от инвеститорите при емисионна цена, равна на номиналната стойност на една облигация от 1 000 лв. за брой.

7. Допълнителна информация

7.1. Ако в Проспекта са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информацията за качеството, в която 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

„Св. Св. Константин и Елена 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 11 539 183.80 лв. Срокът на полицата е до 25.08.2031 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Св. Св. Константин и Елена 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.

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

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

В предложението по чл. 205 от ТЗ към потенциалните инвеститори Емитентът е посочил, че планира в 180-дневен срок от емитирането на облигациите да замени обезпечението от застраховка на ипотека на недвижими имоти. Към датата на този Проспект в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписана показва за провеждане на Общо събрание на облигационерите, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението. Проектът за решение на ОСО е: Досегашното обезпечение Застраховка по полица № 23 100 1404 0000955375 от 11.07.2023 г., издадена от ЗАД Армеец АД, да бъде заменено с учредяване на първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10135.2569.313, с площ по кадастрална карта от 12 634 кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, ведно с изградените в поземления имот сгради - описани като хотел „Русалка“ в графиката на кадастралните схеми, с два кадастрално нанесени подобекта, а именно: СГРАДА с идентификатор 10135.2569.313.1, със застроена площ по кадастрална карта от 541 кв. м; брой етажи: 2, предназначение: хотел и СГРАДА с идентификатор 10135.2569.313.2, със застроена площ по кадастрална карта от 26 кв. м; брой етажи: 1, предназначение: хотел. Общото събрание на облигационерите дава съгласие след учредяване на ипотека да бъде прекратена застраховката „Облигационни емисии“.

2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 11.07.2023 г. Срокът на застрахователна полица № 23 100 1404 0000955375 е до 25.08.2031 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Св. Св. Константин и Елена 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 BG2100019236. 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.

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 гаранти 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. 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. и 2022 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. и 2022 г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в 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. и 2022 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

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД „АРМЕЕЦ““ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. Политиката за управление на подписваческия риск съдържа конкретните мерки за идентификация, оценка и управление на съществуващите и бъдещи застрахователни рискове, на които е изложена компанията. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

- Premium risk - адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия за гарантиране стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията.
- Reserve risk – рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, деклариране на по-голяма печалба, изплащане на дивиденди от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др.

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 ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (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 „БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др.

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

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: BBB- със „стабилна“ перспектива;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: A (BG) със „стабилна перспектива“;

с което изразява своето становище относно:

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

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

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

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

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 „Облигационни емисии“; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

През 2022 г., според обобщена статистика за годината, публикувана от Комисия за финансов надзор, ЗАД „Армеец“ АД е реализирал брутен премиен приход в размер 234 583 764 лв. и е на пето място с пазарен дял от 7.86%. С най-голям дял от брутен премиен приход през годината са застраховките:

- Застраховка на сухопътни превозни средства (без релсови превозни средства), известна още под наименованието Автокаска, с реализиран приход в размер на 155 949 487 лв. или 66.5% от общия приход за Гаранта и
- Застраховка Гражданска отговорност с реализиран приход в размер на 36 293 537 лв. или 15.5% от общия за Гаранта.

Видно от завереният годишен финансов отчет на Гаранта за 2022 г. структурата на портфейла на ЗАД „Армеец“ АД продължава да е доминирана от Автомобилното застраховане с дял в портфейла общо 82.2%. Продажбите на полици Каско на МПС през 2022 г. възлизат на 134 606 хил. лв. по показателя записана премия, като относителният дял спрямо общия приход се е увеличил с 4.5% и достига 66.5%. В абсолютна стойност премийният приход се повишава с над 21 мил. лв. спрямо 2021 г. Застраховка Гражданска отговорност (ГО), свързана с притежаването и използването на МПС, с размер 36 761 хил. лв. премиен приход заема второ място в портфейла на Гаранта. Относителният дял на застраховката се понижава с 4.3% спрямо отчетения през 2021 г.

Според обявената статистика на страницата на Комисия за финансов надзор с обобщени данни за второто тримесечие на 2023 г. за реализираните брутни премии, реализирани от застрахователите, които извършват общо застраховане е видно че с най-голям дял за ЗАД „Армеец“ АД в размер на 93 294 503 лв. се пада на „Друго застраховане във връзка с моторни превозни средства“ в което попада застраховката „Каско“, на следващо място по реализирани приходи от премии е по застраховката „Застраховане на гражданска отговорност във връзка с моторни превозни средства“ в размер на 20 413 764

лв., а на трето място е „Имуществено застраховане срещу пожар и други бедствия“ в размер на 11 573 332 лв. Като цяло застрахователите са реализирали брутен премиен доход за полугодieto на 2023 г., в размер на 1 895 000 194 лв., а конкретно делът на ЗАД „Армеец“ АД от него е в размер на 133 074 507 лв. и пазарен дял от 7%.

Учредителният акт (Уставът) на „ЗАД Армеец“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: <https://portal.registryagency.bg/>.

Освен продължаващото въздействие на войната в Украйна и на задържащата се висока инфлация върху икономическия и социален живот, след публикуването на последния отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 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	Консолиди- ционен %	Номина- лен %
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%	100.00%
ДПФ ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	100.00%
УПФ ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	100.00%
ППФ ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	100.00%
Зърнени Храни България АД	Производство, търговия и услуги	67.98%	67.98%
Проучване и добив на нефт и газ АД	Производство, търговия и услуги	49.89%	66.25%
Българска петролна рафинерия ЕООД	Производство, търговия и услуги	49.89%	100.00%
Слънчеви лъчи Провадия ЕАД	Производство, търговия и услуги	67.98%	100.00%
Асенова Крепост АД	Производство, търговия и услуги	50.66%	68.31%
ПДНГ-Сервиз ЕООД	Производство, търговия и услуги	49.89%	100.00%
Издателство геология и минерални ресурси ООД	Производство, търговия и услуги	34.92%	70.00%
Булхимтрейд ООД	Производство, търговия и услуги	44.87%	66.00%
Рабър Трейд ООД	Производство, търговия и услуги	40.79%	60.00%

Химцелтекс ЕООД	Производство, търговия и услуги	67.98%	100.00%
Химойл БГ ЕООД	Производство, търговия и услуги	49.89%	100.00%
Зърнени храни грейн ЕООД	Производство, търговия и услуги	67.98%	100.00%
Техно Капитал АД	Производство, търговия и услуги	90.00%	90.00%
Добрички панаир АД	Производство, търговия и услуги	40.77%	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	67.98%	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	78.55%	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%
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	50.33%	51.00%
България Ер Меинтенанс ЕАД	Недвижими имоти и инженеринг	100.00%	100.00%
Голф Шабла АД	Недвижими имоти и инженеринг	32.43%	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%
Бухимекс 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	49.89%	100.00%
Имоти АКтивитис 1	Недвижими имоти и инженеринг	67.98%	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: Одитиран консолидиран финансов отчет на „Химимпорт” АД за 2022 г.

Преки инвестиции в дъщерни дружества на „Химимпорт” АД към 30.06.2023 г.:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Дялово участие %
ЦКБ Груп ЕАД	Финансов сектор	100
Зърнени храни България АД	Производство и търговия	63.65
Бългериан Еървейз груп ЕАД	Въздушен транспорт	100
Българска Корабна Компания ЕАД	Морски и речен транспорт	100
ЦКБ АД	Финансов сектор	8.24
Спортен Комплекс Варна	Недвижими имоти	65
Проучване и добив на нефт и газ АД	Производство и търговия	13.84
Пристанище Леспорт АД	Морски и речен транспорт	99
ЗАД Армеец	Финансов сектор	9.74
Бухимекс ГмБХ	Производство и търговия	100

Енергопроект АД	Инженерен сектор	98.69
Транс Интеркар ЕАД	Транспорт	100
Национална стокова борса АД	Производство и търговия	67
ТИ АД	Производство и търговия	87.67
ХГХ Консулт ООД	Услуги	59.34
Прайм Лега Консулт ЕООД	Услуги	100

Източник: Междинен неаудитиран индивидуален финансов отчет на „Химимпорт“ АД към 30.06 2023 г.

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

3.7. Информация за тенденциите

Нивото на застрахователно проникване в България остава много ниско. Доминира автомобилното застраховане, а голяма част от работата на сектора зависи от държавните регулации. Това се разбира от изследването „Застраховането в България – икономически отпечатък и предизвикателства пред развитието“, осъществено от екип на Института за пазарна икономика по поръчка на Асоциацията на българските застрахователи (www.abz.bg). Застраховането има траен дял в икономиката в рамките на 2-2,5% от brutния вътрешен продукт през последните 15 години. Застрахователите са сравнително големи работодатели в областта на финансовите услуги. Според изследването общото застраховане изплаща близо 82% от всички обезщетения в България и от тях 84% са по автомобилни застраховки. Делът на обезщетенията към БВП в България е 1%, докато в много страни на Източна Европа е между 1.2% и 1.8% от БВП. В развитите държави на ЕС делът на обезщетенията към БВП е между 3 и 5%.

Според анализ на „Асоциация на българските застрахователи“ публикуваните от КФН данни за застрахователния пазар към края на 2022 г. сочат, че застрахователният пазар остава стабилен и постига устойчив ръст, въпреки икономическите трудности и високата инфлация, проблемите със сигурността и енергийните доставки, породени от войната в Украйна. Общо за застрахователния пазар премиерният приход към края на декември 2022 г. възлиза на 3 613 млн. лв., като ръстът на годишна база е 10.5%. Сумата на изплатените обезщетения расте с леко изпреварващ темп от 11.3% и достига 1 437 млн. лв.

В анализа се подчертава, че „пазарът на общо застраховане завършва 2022 г. с премиерен приход 2 988 млн. лв. Изплатени са обезщетения за 1 168 млн. лв., като и двата показателя се повишават с 10%. Очаквано, автомобилното застраховане остава силно доминиращо, като двете водещи бизнес линии – застраховка „Гражданска отговорност“ на автомобилистите и Каско – заемат 70% от премиерния приход в общото застраховане. Събраните премии по застраховка „Гражданска отговорност на автомобилистите“ са в размер на 1 123 млн. лв., с 2.4% по-малко спрямо декември 2021 г. По отношение на изплатените обезщетения по застраховка „Гражданска отговорност“ се отчита ръст от 5% и достигат 619 млн. лв., което представлява 56% от всички изплатени обезщетения в общо застраховане. По линия за застраховка Каско се запазва темпът на растеж от предходните месеци, като към м. декември се отчита ръст на премиерния приход от 15.5% при събрани премии в размер на 823 млн. лв. Ръстът на изплатените обезщетения е 13%, близък до този на приходите.

Промените в транспорта и цялата верига на доставки, основно заради войната в Украйна, оказват влияние върху застрахователните бизнес линии, свързани с транспорта, като по тях се отчита значимо нарастване на премиерния приход. Най-висок прираст на годишна база – 119% - бележи застраховка „Товари по време на превоз“ (Карго). Ефектите от войната в Украйна и оформянето на бежански поток се виждат в динамиката по линия на „Гранична гражданска отговорност“ – премиерният приход по нея нараства с 43% на годишна база.“

Позитивният тренд на развитие на застрахователния пазар продължава през първите три месеца на 2022 г. Застрахователният пазар продължава устойчиво да расте през първите три месеца на 2022 г. С оглед на факта, че данните обхващат и м. март, първият месец от войната в Украйна, може да се каже, че това развитие демонстрира

стабилния фундамент и устойчивост на сектора на кризи. Общо за застрахователния пазар ръстът на годишна база на премиения приход към м. март е 9,7%, като сумата достига 885 млн. лв. Изплатените обезщетения са с 7,1 % по-високи спрямо същия период на 2021 г. и възлизат на 336 млн. лв. Все пак следва да се отчете, че държавата преминава през период на икономически предизвикателства и висока инфлация, което вероятно ще се отрази на покупателната способност на домакинствата, включително и на възможностите им да потребяват застрахователни продукти.

Пазарът на общо застраховане постига ръст на премиения приход от 8 % на годишна база и към м. март е в размер на 710 млн. лв. Изплатени са обезщетения за 266 млн. лв., като изменението на годишна база е 4%. Без промени е традиционното доминиране на автомобилните застраховки – делът в премиения приход по общо застраховане на застраховка „Гражданска отговорност“ на автомобилистите е 42%, а на застраховка „Каско“ – 27%. По линия на застраховка „Гражданска отговорност“ на автомобилистите събраният премиен приход към. М. март 2022 г. е 298 млн. лв. с ръст на годишна база от 5,7%. По застраховка „Каско“ се отчита ръст на премиения приход от 15% до 193 млн. лв. при подобен ръст на изплатените обезщетения от 13%, които достигат 81 млн. лв.

През 2018 г. в изпълнение на законовата делегация по чл. 490, ал. 5 от Кодекса за застраховането (КЗ) и въз основа на окончателния доклад на консултанта с международен опит в оценката на риска и актюерството („Ърнст и Янг Бизнес Адвайзори Сълушънс“, Гърция), нает на основание §16 от Преходните и заключителни разпоредби на КЗ, на 06.11.2018 г., КФН, МВР и МТИТС предложиха вариант на Наредба (система „Бонус-малус“), който не беше одобрен от обществото. Причината за това бяха редица основателни критики: определянето на клас за „бонус-малус“ на автомобила, което се практикува само в една държава членка в Европейския съюз; предложението за запазване на класа за „Бонус-Малус“ при прехвърляне на собствеността върху МПС, което не е предвидено в системите за „Бонус-Малус“ на нито една от анализирания държави в ЕС, а също и с аргумента, че по този начин се възлага тежест на лица, които не са отговорни за причиняване на вреди или за допускане на нарушения по пътя. Отправени бяха и критики, че системата „Бонус-Малус“ не се отнася за МПС, които са общинска или държавна собственост.

През пролетта на 2019 г. КФН заедно с МВР и МТИТС създаде необходимата организация за изготвянето на нова концепция за въвеждане на „Бонус-малус“ в България като основен приоритет, който ангажимент е и в изпълнение на мерките, заложи в „Европа 2020: Национална програма за реформи“.

Изработването на предложението за модел „Бонус-малус“ продължи 6 месеца с експертна група от над 20 участника от трите държавни структури – КФН, МВР и МТИТС, в сътрудничество с представители на Държавна агенция "Безопасност на движението по пътищата", които имаха за задача да подготвят модел, отразяващ спецификите на българското законодателство в областта на пътно-транспортна, застрахователна, автомобилна и други свързани с това сфери. Проектът е изработен с изцяло вътрешен капацитет без никаква допълнителна финансова инвестиция към външни подизпълнители и консултанти.

Според представена позиция по обсъждането по първоначалният проект на система „Бонус-Малус“ от 2019 г. от Асоциацията на българските застрахователи отчетоха, че предложеният модел е възможно най-олекотеният вариант, защото е базиран само на по-тежки нарушения на правилата за движение по пътищата. По този начин се цели постигането на по-плавен преход и лесна адаптация на потребителите към новите правила. Системата е ефективно средство за противодействие на войната по пътищата. Това сочи опитът и статистиката от други държави след въвеждането ѝ, където пътно-транспортните произшествия са намалели средно с 10-30%. Системата „Бонус-Малус“ е въведена първо във Великобритания преди 105 години, а към момента се прилага от всяка държава от ЕС. АБЗ отчита, че въвеждането на системата е процес, който ще търпи развитие в бъдеще и ще се надгражда заедно с усъвършенстване на информационните системи и съобразно с постигнатите резултати, какъвто е обичайният процес и в други държави. Всъщност, опитът и данните от въвеждането на системата в европейски държави през последните 15 години сочат, че първоначалният ефект е в посока намаляване на ефективната средна премия. Намалението е в резултат на това, че

преобладаващата част от водачите ще влязат в „бонус“ частта на системата. Разчетите (статистически данни, чрез които са установени факторите (пътни нарушения), които имат най-значителен ефект върху честотата на инцидентите, свързани с фатални изходи и телесни наранявания, подготвени на тяхна база статистически анализ и моделите за моделиране, изготвени от консултанта „Ърнст и Янг Бизнес Адвайзори Сълушънс“, Гърция) сочат, че при вариант 20-степенна скала 44,2% от водачите ще ползват максималния бонус от 25%, като при приблизителен общ брой от 3,5 млн. водачи това ще са 1,55 млн. души. В максималния „малус“ клас от 400% попадат едва 0,6% от водачите (около 21 хил. водачи). Очакванията на АБЗ са, че над 80% от всички водачи ще попаднат в някакъв бонус клас, като на практика, има много малка част водачи с тежки нарушения, които справедливо ще понесат сериозни икономически последици за своето поведение на пътя.

Според приетата на заседания на Комисия за финансов надзор от 29.06.2023 г. „Програма за нормативната дейност на Комисията за финансов надзор за периода 1 юли 2023 г. – 31 декември 2023 г.“ е включена Наредбата за система „Бонус-Малус“ по задължителна застраховка „Гражданска отговорност“, която ще урежда единните изисквания за коригиране на застрахователната премия по задължителна застраховка „Гражданска отговорност“ в зависимост от поведението на водача на моторно превозно средство при движение по пътищата и/или причинените щети, както и реда и условията за тяхното прилагане. Проектът ще се обсъжда от КФН 3 месеца след обнародване на закон за изменение и допълнение на Кодекса за застраховането и се предвижда да бъде приет 5 месеца след обнародване на промените.

Към датата на настоящият проспект Министерството на финансите (МФ) е публикувало за обществено обсъждане промени в Кодекса по застраховане, с които задължава всеки застраховател да приеме собствени правила как ще коригира цената на задължителната застраховка "Гражданска отговорност" в зависимост от предявените към автомобилите претенции за претърпени пътни инциденти и извършени нарушения. Голяма част от застрахователните компании и в момента имат диференцирани тарифи, в зависимост от това, дали застраховката се прави от млад водач или от опитен, както и от това дали има наложени наказания за нарушения на пътя. С промените в кодекса се дава право на застрахователите сами да определят условията и критериите, по които ще оценява клиентите, които искат да сключат застраховка „Гражданска отговорност“.

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

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети (ГФО за 2022 г.) до датата на Проспекта.

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

3.8. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

3.9. Административни, управителни и надзорни органи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: Илия Стефанов Александров, проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева и проф. Пирин Петков Христов. Мандатът на одитния комитет е 5 години и изтича през 2028 г. Членовете на одитния комитет продължават да изпълняват задълженията си до избирането на нови членове или до вземане на решение от ОСА за удължаване на мандата им.

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

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

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

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

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2022	31.12.2021
	одитирани данни (в хил. лв.)	
Активи		
Нематериални активи	567	3 487
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	11 858	12 666
Инвестиционни имоти	29 968	29 677
Материални запаси	997	986
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	150 845	147 306
Вземания по застрахователни договори	58 713	49 732
Презастрахователни активи	73 905	69 054
Търговски и други вземания	22 659	17 661
Вземания от свързани лица	59 845	53 678
Пари и парични еквиваленти	14 961	14 211
Общо активи	424 318	398 458
Пасиви		
Застрахователни резерви	253 102	237 016
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	31 669	26 216
Задължения по лизингови договори	2 351	2 996
Търговски и други задължения	4 647	8 164
Задължения към свързани лица	21 018	20 889
Пенсионни и други задължения към персонала	3 057	3 022
Отсрочени данъчни пасиви	693	756
Общо пасиви	316 537	299 059
Общо собствен капитал и пасиви	424 318	398 458

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2021 г. и 2022 г.

АКТИВ		към 30.06.2023 г.
1		2
А.	НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.	413
Б.	МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	11 774
В.	ИНВЕСТИЦИИ	199 072
Г.	ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД	-
Д.	ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ	68 561
Е.	АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	550
Ж.	АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	60 482
З.	ВЗЕМАНИЯ	13 178
И.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	6 915
Й.	ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ	1 294

ПАСИВ		
A.	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	110 288
I.	Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33 019
-	собствени акции, изкупени (-)	-
II.	Премии от емисии	-
III.	Преоценъчен резерв	-
IV.	Резерви	66 381
V.	Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	-
VI.	Застрахователен финансов резерв	-
VII.	Неразпределена печалба	2 634
VIII.	Непокрита загуба (-)	-
IX.	Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	8 254
B.	ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ	20 000
B.	ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ	221 760
Г.	ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	1 903
I.	Облигационни заеми	1 903
1.	Конвертируеми заеми	-
2.	Други облигационни заеми	1 903
II.	Деривати	-
Д.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ	7 043
I.	Задължения (търговски, различни от застраховки)	3 258
II.	Други задължения	3 785
-	задължения към персонала	2 609
-	задължения към бюджета	749
-	задължения към социалното осигуряване	427
Е.	ДРУГИ ПАСИВИ	1 245
I.	Данъчни задължения	1 191
II.	Отложени данъчни пасиви	54
III.	Други пасиви	-

Източник: По данни от Гаранта - неаудитиран финансов отчет към 30.06.2023 г.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2022	31.12.2021
	одитирани данни (в хиляди лева)	
Премиен приход	234584	217 254
Отстъпени премии на презастрахователи	(72 161)	(86 077)
Премиен приход, нетно	162 423	131 177
Застрахователни суми и обезщетения	(96 097)	(93 191)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	26 382	26 670
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(69 715)	(66 521)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	(16 087)	21 360
Други застрахователни и презастрахователни (разходи) / приходи, нетно	(17 619)	(14 753)
Печалба от оперативна дейност	59 002	71 263
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	291	122
Административни разходи	(32 838)	(36 884)
Разходи за персонала	(19 129)	(18 659)
Други разходи, нетно	75	(401)
Печалба/(загуба) от финансови активи, нетно	473	(7 857)
Други финансови приходи, нетно	1 416	1 048
Печалба преди данъци	9 290	8 632
Разходи за данъци върху дохода	(908)	(971)
Печалба за годината	8 382	7 661
Общ всеобхватен доход за периода	8 382	7 661
Доход на акция (лев.)	25.39	23.20

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2021 г. и 2022 г.

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ		към 30.06.2023 г.
A.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	
	<i>Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност</i>	7 194
B.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	
B.	НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ	1 060
I.	Финансов резултат	6 348
1.	Възвръщаемост от инвестиции	6 621
2.	Застрахователни финансови разходи	(273)
3.	Приходи от услуги за управление на активи	-
II.	Други приходи	29
III.	Други оперативни разходи	(5 317)
	<i>Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода</i>	8 254
IV.	Корпоративен данък	-
1.	Текущ корпоративен данък	-
2.	Отложени данъци	-
	<i>Печалба или загуба за отчетния период</i>	8 254

Източник: По данни от Гаранта - неаудитиран финансов отчет към 30.06.2023 г.

Финансов отчет за паричните потоци	31.12.2022	31.12.2021
	аудитирани данни (в хил. лв.)	
Оперативна дейност		
Постъпления по застрахователни договори	197 776	177 823
Постъпления по презастрахователни договори	6 664	4 102
Плащания по застрахователни договори	(119 588)	(114 096)
Плащания по презастрахователни договори	(20 627)	(19 538)
Плащания към доставчици	(11 671)	(18 618)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18 533)	(7 367)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(3 371)	(3 052)
Платен данък върху дохода	(1 612)	(954)
Плащания за други данъци и ведомства	(3 190)	(2 646)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	1 246	3 629
Нетен паричен поток от оперативна дейност	27 094	19 283
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(332)	(46)
Придобиване на нематериални активи		(186)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(29 187)	(48 534)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	24 659	49 337
Плащания по предоставени заеми	(21 827)	(14 583)
Постъпления от предоставени заеми	1 230	758
Получени лихви	706	298
Получени дивиденди	322	38
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(24 429)	(12 918)
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми		(1 095)
Платени лихви по получени заеми	(791)	(937)
Плащания по лизингови договори	(848)	(1 061)
Други плащания	(186)	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 825)	(3 096)

Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	840	3 269
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	14 211	10 942
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(90)	
Пари и парични еквиваленти в края на периода	14 961	14 211

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2021 г. и 2022 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК		към 30.06.2023 г.
I.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	
	Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)	6 063
II.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	
	Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)	566
III.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	
	Нетни парични потоци от финансова дейност (III)	(3 098)
IV.	ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)	3 531
V.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	14 961
VI.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	18 492

Източник: По данни от Гаранта - неодитиран финансов отчет към 30.06.2023 г.

Завереният годишен финансов отчет на Застрахователя, поясненията към него и одиторските доклади за 2021 г. и 2022 г. могат да бъдат намерени в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията на адрес: <https://portal.registryagency.bg/>, както и на страницата на Комисията за финансов надзор на адрес: <http://212.122.187.59/public/index.php?lang=bg>.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2021 г. и 2022 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. и 2022 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

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 – 733 бр., като около 70% от тях са искиви производства, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 766 бр.
3. Административни дела – 1 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е вискател – 213 бр.

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

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

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на публикуване на последния одитиран годишен финансов отчет (за 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 <https://portal.registryagency.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.

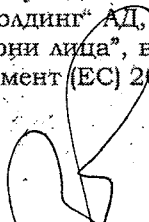
4. Налични документи

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 <https://portal.registryagency.bg/>;
- ✓ Докладите на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. и 2022 г. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/>;
- ✓ Годишните финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. и 2022 г. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/>;
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 23 100 1404 0000955375, Добавък № 1 от 08.11.2023 г., въпросник към него и други приложения, които са част от договора – в офиса на Емитента в гр.Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда, на електронната страница на Емитента <https://stconstantine.bg/dokumenti> и на електронната страница на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД (<https://real-finance.net/?p=2675>).

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>.

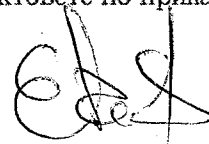
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващ „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете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



Ивелина Шабан

Изпълнителен директор

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД

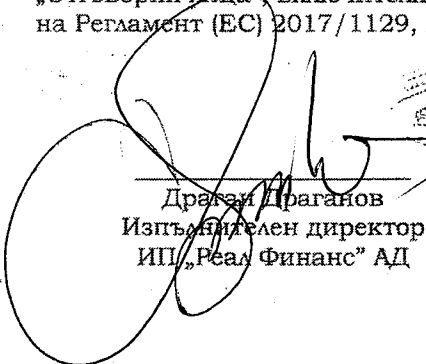



Елена Косева

Изпълнителен директор

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД

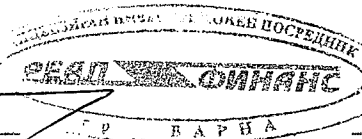
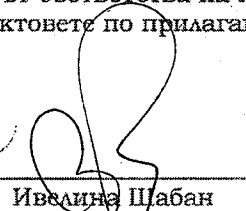
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Проспектът съответства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



Драгомир Драганов

Изпълнителен директор

ИП „Реал Финанс“ АД

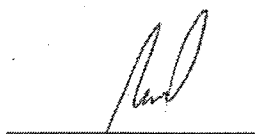



Ивелина Шабан

Прокурис

ИП „Реал Финанс“ АД


Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, емисия корпоративни облигации, 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.



Миролуб Иванов

Изпълнителен член на УС на

„ЗАД Армеец“ АД

Константин Велев

Изпълнителен член на УС на

„ЗАД Армеец“ АД