

# ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД

## ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА  
НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ  
С ISIN КОД BG2100038236, CFI КОД DBVUFR  
FISN КОД FINANSOVIAKTIVI/VARBD 20321124**

**25 000 броя обикновени облигации  
с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една**

### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

**real finance**®

Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Финансови Активи“ 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 „Финансови Активи“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 379-Е от 06.06.2024 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.

**02.05.2024 година**

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на всички издадени от „Финансови Активи“ АД 25 000 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 12.06.2024 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 14.06.2024 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Финансови Активи“ 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 „Финансови Активи“ 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 „Финансови Активи“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „Финансови Активи“ АД отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одитора на „Финансови Активи“ АД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Представителите на Гаранта отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

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

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

Емитент: „Финансови Активи“ АД  
 Седалище: гр. София  
 Адрес на управление: бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1  
 Работно време: 09:00 – 17:00 ч.  
 Телефон: +359 884 466050  
 Електронна поща: v.djerahov@ask-advisory.eu  
 Лице за контакт: Васил Джерахов – Изпълнителен директор

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

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

**„Емитентът“** или **„Дружеството“** - „Финансови Активи“ АД

**„Упълномощен Инвестиционен посредник“** или **„Агент по листването“** – ИП „Реал Финанс“ АД

**„Проспектът“** - Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Финансови Активи“ АД

**„Облигациите“** или **„Облигационния заем“** - 25 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една

**„Довереник“** или **„Довереник на облигационерите“** – „АВС Финанс“ АД

**КФН** – Комисия за финансов надзор

**БФБ** – „Българска фондова борса“ АД

**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

**ЗППЦК** – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

**ЗКФН** – Закон за Комисията за финансов надзор

**Наредба № 38** – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

**ТЗ** – Търговски закон

**ИП** – Инвестиционен посредник

**ОС** – Общо събрание

**ОСА** – Общо събрание на акционерите

**СД** – Съвет на директорите

**ЗКПО** - Закон за корпоративното подоходно облагане

**ЗДДФЛ** - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

**ДЕС** – Дипломиран експерт – счетоводител

**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

**МСС** - Международни счетоводни стандарти

**МСФО** - Международни стандарти за финансова отчетност

**НСС** - Национални счетоводни стандарти

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<b>I. РЕЗЮМЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>II. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....</b>	<b>11</b>
<b>III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА).....</b>	<b>21</b>
1. <i>Отговорни лица .....</i>	<i>21</i>
2. <i>Законово определени одитори .....</i>	<i>23</i>
3. <i>Рискови фактори.....</i>	<i>23</i>
4. <i>Информация за Емитента „Финансови Активи“ АД.....</i>	<i>23</i>
5. <i>Преглед на стопанската дейност.....</i>	<i>24</i>
6. <i>Организационна структура .....</i>	<i>26</i>
7. <i>Информация за тенденциите .....</i>	<i>27</i>
8. <i>Прогноза или оценка на печалбата.....</i>	<i>28</i>
9. <i>Административни, управителни и надзорни органи .....</i>	<i>28</i>
10. <i>Мажоритарни акционери.....</i>	<i>30</i>
11. <i>Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....</i>	<i>30</i>
12. <i>Допълнителна информация .....</i>	<i>34</i>
13. <i>Договори от съществено значение .....</i>	<i>34</i>
14. <i>Налични документи.....</i>	<i>35</i>
<b>IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ) .....</b>	<b>36</b>
1. <i>Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган.....</i>	<i>36</i>
2. <i>Рискови фактори.....</i>	<i>36</i>
3. <i>Съществена информация .....</i>	<i>36</i>
4. <i>Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия.....</i>	<i>40</i>
5. <i>Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....</i>	<i>60</i>
6. <i>Допускане до търговия и организация на търговията.....</i>	<i>62</i>
7. <i>Допълнителна информация .....</i>	<i>63</i>
<b>V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ).....</b>	<b>64</b>
1. <i>Същност на гаранцията.....</i>	<i>64</i>
2. <i>Обхват на гаранцията .....</i>	<i>64</i>
3. <i>Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец .....</i>	<i>65</i>
4. <i>Налични документи.....</i>	<i>80</i>

## I. РЕЗЮМЕ

### Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

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

Емитент на облигациите е „Финансови Активи“ АД. ISIN код BG2100038236.

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

„Финансови Активи“ АД, ЕИК 203622237. LEI код 9845002B46E7995AD363. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1, тел. +359 884 466050, лице за контакт Васил Джерахов – Изпълнителен директор, електронна поща - v.djerahov@ask-advisory.eu.

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

„Финансови Активи“ АД, ЕИК 203622237. LEI код 9845002B46E7995AD363. Седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1, тел. +359 884 466050, лице за контакт Васил Джерахов – Изпълнителен директор, електронна поща - v.djerahov@ask-advisory.eu.

*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 „Финансови Активи“ АД е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № 379-Е от 06.06.2024 г.

*Предупреждение към инвеститорите*

- ✓ Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта;
- ✓ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора;
- ✓ Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него;
- ✓ Когато е заведен иск във връзка със съдържанието се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разходите 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 „Финансови Активи“ АД.

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

„Финансови Активи“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 203622237. LEI код 9845002B46E7995AD363. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1.

„Финансови Активи“ АД е непублично дружество, чиито акции се търгуват на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“ на MTF SOFIA. MTF SOFIA е Многостранна система за търговия на финансови инструменти, организирана и администрирана от „Капман“ АД.

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

*Основните му дейности*

Придобиване на предприятия и/или дялови участия в други търговски дружества, вкл. и управление на дялови участия в такива дружества, включително и такива със статус на кредитни и/или на финансови институции; отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства; търговия с недвижими имоти; строителна дейност; отдаване под наем; управление на проекти; консултантска дейност, вкл. и такава в областта на сделките с недвижими имоти; оперативен и финансов лизинг на движими и недвижими имоти; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Търговския закон; придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други); гаранционни сделки; търговско представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, както и всякаква друга незабранена от закона дейност, при условие, че ако се изисква регистрация, разрешение или лиценз за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такава регистрация, разрешение или лиценз. Изброените дейности могат да се осъществяват и в чужбина, доколкото не са в противоречие със законодателството в съответната страна.

*Идентификационните данни на основните му управляващи директори*

„Финансови Активи“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Боряна Маринова Николова, Екатерина Георгиева Георгиева и Васил Петров Джерахов. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Васил Петров Джерахов.

*Идентификационните данни на законово определените му одитори*

Годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2022 г. и 2023 г., изготвени съобразно изискванията на МСС, са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55. „Кроу България Одит“ ЕООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167. Регистрираният одитор, отговорен за одита на индивидуалните финансовите отчети на Дружеството за 2022 г. и 2023 г. е Гюляй Мюмюн Рахман - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0842. Телефон: 02 44 56 591. Електронна поща: [gyulyay.rahman@crowe.bg](mailto:gyulyay.rahman@crowe.bg).

*Каква е основната финансова информация относно емитента?*

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

**Отчет за приходите и разходите**

Показател \ Период	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
ХИЛ. ЛВ.		
	Одитирани данни	
Печалба преди данъци	505	437

**Отчет за финансовото състояние**

Показател \ Период	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
ХИЛ. ЛВ.		
	Одитирани данни	
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	55 703	31 531
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	4.8396	2.4549
Коефициент на задължнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	2.9826	1.7476
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	1.7822	1.9173

**Отчет за паричните потоци**

Показател \ Период	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
ХИЛ. ЛВ.		
	Одитирани данни	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(9 709)	4 541
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(11 236)	243
Нетни парични потоци от финансова дейност	20 899	(4 655)

*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 докладите относно одита на индивидуалните финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. няма забележки или квалификации.

*Кои са основните рискове, характерни за емитента?*

- ✓ Систематични рискове – войната в Украйна и други рискове от настъпване на форсмажорни събития; инфлационен риск; риск от увеличаване на лихвените нива; риск от забавен икономически растеж; политически риск;
- ✓ Несистематични рискове – бизнес риск; кредитен риск; ликвиден риск; лихвен риск 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) BG2100038236. 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 25 000 (двадесет и пет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева. Срокът на емисията е 9 години (падеж 24.11.2032 г.). Емисията облигации на „Финансови Активи“ АД е деноминирана в лева.

*Правата, материализирани в ценните книжа*

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

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

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация или несъстоятелност на Дружеството. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде

открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирването 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 20231130152449, заемът е определен за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 24.05.2024 г.; 24.11.2024 г.; 24.05.2025 г.; 24.11.2025 г.; 24.05.2026 г.; 24.11.2026 г.; 24.05.2027 г.; 24.11.2027 г.; 24.05.2028 г.; 24.11.2028 г.; 24.05.2029 г.; 24.11.2029 г.; 24.05.2030 г.; 24.11.2030 г.; 24.05.2031 г.; 24.11.2031 г.; 24.05.2032 г.; 24.11.2032 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 24.05.2028 г.; 24.11.2028 г.; 24.05.2029 г.; 24.11.2029 г.; 24.05.2030 г.; 24.11.2030 г.; 24.05.2031 г.; 24.11.2031 г.; 24.05.2032 г.; 24.11.2032 г.

*2. Къде ще се търгуват ценните книжа?*

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

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

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

*Естество и обхват на гаранцията*

Съгласно Решение на заседание на Съвета на директорите на дружеството от 22.11.2023 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 25 000 000 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. „Финансови Активи“ 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 („АВС Финанс“ АД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 33 435 275.85 лева. Датата на сключване на застрахователната полица е 24.11.2023 г. Крайният срок на застрахователната полица е 23.01.2033 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 междинен неаудитиран финансов отчет към 30.06.2023 г. и от аудитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец“ за 2021 г. и 2022 г.

**Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход**

	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.	31.12.2023 г.
	Одитирани данни		Неаудитирани данни
Печалба за периода	8 382	7 661	11 332

**Отчет за финансовото състояние**

	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.	31.12.2023 г.
	Одитирани данни		Неаудитирани данни
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	301 576	284 848	251 569
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	3	3	2.28

**Отчет за паричните потоци**

	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.	31.12.2023 г.
	Одитирани данни		Неаудитирани данни
Нетен паричен поток от оперативна дейност	27 094	19 283	32 068
Нетен паричен поток от финансова дейност	(24 429)	(12 918)	(13 069)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 825)	(3 096)	2 047

*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 „Финансови Активи“ 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.

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 32 312 лв. или 1.29248 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 25 млн. лв. представлява 0.129 %. 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 „Финансови Активи“ 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 25 000 облигации на „Финансови Активи“ АД, емитирани, съгласно решение от заседание на СД на Емитента от 22.11.2023 г., което решение е одобрено и потвърдено с решение на проведеното на 02.05.2024 г. извънредно общо събрание на акционерите.

### *Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:*

Корпоративните облигации на „Финансови Активи“ 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 25 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 22.11.2023 г. за издаването му:

- 13 410 хил. лв. за увеличаване на финансовите му активи, чрез закупуване на дялове в национален договорен фонд от затворен тип, на дялове в Алтернативен Инвестиционен Фонд (АИФ), на дялове на колективни инвестиционни схеми (КИС) и облигации с плаващ лихвен процент.
- 10 477 хил. лв. за придобиване на четири вземания от шест юридически лица със седалище и адрес на управление Република България, имащи за цел реализиране на лихвена и сконтова доходност;
- 500 хил. лв. погасяване на задължение по договор за заем с дъщерното дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД;
- 135 хил. лв. разходи за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

Останалите средства са налични по сметки на Дружеството и ще бъдат използвани съобразно посочените цели в решението на СД от 22.11.2023 г. при издаване на облигационния заем и по предмета му на дейност.

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

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

## II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

*Войната в Украйна и риск от настъпване на форсмажорни събития*

Продължава военният конфликт, възникнал през м. февруари 2022 г. Тогава 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. След първоначалното нападение, руски военни части влязоха дълбоко в територията на Украйна, но не успяха да превземат Киев и бяха принудени да отстъпят в северната и в североизточната част на страната, както и от част от южните области. Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха нови санкции на Руската федерация, но те не оказват никакъв ефект върху нейната политика. Разрази се най-голямата бежанска криза в Европа след Втората световна война. През 2023 г. с атаки на дроневи и ракетни удари Украйна успя да вдигне блокажа на част от пристанищата си на Черно море и частично да възстанови износа си, основно на зърно.

Войната в Украйна бе причина за повишение на цените на петрола 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 и този безпрецедентен ръст в цените на суровините допълнително затруднява 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.

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

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 в които е в група.

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. Такива форсмажорни обстоятелства е войната, която се води в Украйна, напрежението между Израел и радикалното палестинско движение "Хамас", нападенията над кораби в Червено море от хусите в Йемен, което силно затруднява и оскъпява световния морски транспорт. 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.

#### Инфлационен риск

По последни данни от НСИ общият индекс на потребителските цени (ИПЦ средногодишна инфлация) в края на декември 2023 г. спрямо края на м. декември 2022 г. е в размер на 4.7 % което е най-ниска стойност от септември 2022 г. насам. От септември 2022 г., когато беше отчетена най-високата стойност на инфлация от 18.7% на годишна база, тя се забави до 16.00% през февруари 2023 г. и 4.7% през декември. 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.

Общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) за периода септември 2022 г. до декември 2023 г.

месец	IX	X	XI	XII	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
година	2022 г.				2023 г.											
	(%)															
Общ ИПЦ	19	18	17	17	17	16	14	12	10	8.7	8.5	7.7	6.3	5.8	5.4	4.7

Източник: НСИ (<https://www.nsi.bg/>)

Общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) за периода декември 2014 г. до декември 2023 г.

Стойности за месец декември на съответната година, спрямо месец декември предходната година											
година	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
	(%)										
Общ ИПЦ	-0.9	-0.4	0.1	2.8	2.7	3.8	0.1	7.8	16.9	4.7	

Източник: НСИ (<https://www.nsi.bg/>)

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 в следствие отслабване на еврото. 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. След края на пандемията от COVID-19, ЕС и САЩ въведоха значителните пакети помощи, които централните банки отпуснаха на бизнеса, което доведе до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към настоящата година действа рестриктивна парична политика имаща за цел намаляване на високите нива на инфлация, като целта на ЕЦБ е да се постигне устойчиво ниво от 2% на година. Тази политика прекрати програмите за вливане на ликвидност и въведе поетапно увеличение на основните лихвени проценти от централните банки на водещите световни икономики.

Според Есенната макроикономическа прогноза 2023 г. 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). В доклада се посочва, че през следващите години инфлацията ще продължи плавно да се забавя, най-вече с очакваната динамика при международните цени. Прогнозата е средногодишната инфлация да се понижи до 4.8% през 2024 г., като повишението на потребителските цени в края на годината се очаква да бъде 3.3%. Енергийните стоки ще имат отрицателен принос към инфлацията във връзка с очакваното поевтиняване на транспортните горива. Приносът на услугите и храните ще се свие значително, но ще продължи да бъде водещ за формиране на инфлацията. През 2025 и 2026 г. инфлацията в края на годината ще продължи да се забавя, съответно до 2.4% и 2.1%.

#### *Риск от увеличаване на лихвените нива*

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

#### *Риск от забавен икономически растеж*

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

В Есенната макроикономическа прогноза (2023г.) на Министерството на финансите се посочва, че през първото полугодие на 2023 г. се е наблюдавало забавяне на икономическата активност в света и особено за страните от ЕС, което се очаква да продължи до края на годината, в среда на по-високи лихвени проценти и висока инфлация. Според същата прогноза има очаквания за постепенно подобрене на външното търсене през 2024 г., дължащо се основно на страните от ЕС, както и понижение на международните цени на суровините.

#### *Политически риск*

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от

правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

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

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

*Валутен риск*

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

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

*Риск от безработица*

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

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от COVID-19 обърна тенденцията на спад в безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица достигна до 5.2%, а коефициента на заетост се понижи до 52.9. Това увеличение продължи и през началото на 2021 година, като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%, а коефициента на заетост спадна до 51.4%. В последствие се отчита плавно, но отчетливо намаление и връщане към основния тренд за намаляване равнището на регистрираната безработицата. По данни от НСИ, в края ноември на 2023 г. коефициентът за безработица е 5.5% .

*Неблагоприятни промени в данъчните и други закони*

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

*Рискове, свързани с изменението на климата*

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

Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

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

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

*Рискове, специфични за Групата*

- ✓ бизнес риск – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира Групата. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия резултат и върху тяхната рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.
- ✓ кредитен риск - при осъществяване на своята дейност „Финансови Активи“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с дружество от Групата да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо от произхода на задължението. Възможно е вземането към даден контрагент да бъде придобито от трета страна с цел реализиране на доход под формата на лихва или на разлика в цената и номиналната стойност на вземането. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията. Интересите на дружествата от Групата се защитават още при предоговорната фаза, като в сключените договори се включват клаузи за начисляване на неустойки при виновно неизпълнение от настрещната страна;
- ✓ ликвиден риск - изразява се във възможността Емитента или дружества от Групата да не бъдат в състояние да посрещнат безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. По-долу са представени балансовите стойности задълженията на Емитента към 31.12.2023 г на Емитента към 31.12.2023 г.

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Задължения към банки	1 879	1 643	16 200	-
Задължения по облигационен заем	130	-	-	25 000
Търговски и други задължения	11	2 170	-	-
Задължения към свързани лица	276	8 824	-	-
<b>Общо</b>	<b>2 296</b>	<b>12 637</b>	<b>16 200</b>	<b>25 000</b>

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет на Емитента за 2023 г.

„Финансови Активи“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;

- ✓ лихвен риск - произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива. За Емитента и дружествата в които е в Група качеството им на кредитори по пакети цедирани вземания е налице лихвен риск. Рискът се състои в повишаване на цената на финансовия ресурс, ползван от Емитента и дружествата в която е в Група. Лихвените равнища на



депозитния и кредитен пазар у нас все още изостават в повишенията, спрямо тези, извършени в последната година от водещите централни банки. При евентуално ново понижение на основните лихви е възможно предсрочното погасяване на закупените вземания от страна на длъжниците и възможност за реинвестиция във вземания при същата или по-добра лихвена доходност. Намалените лихви могат да доведат до намаляване на лихвените приходи, при които Групата е възможно да събира със своите вземания. За да се запази лихвения марж за Групата при една такава тенденция, тя ще предприеме действия по намаляване на лихвените нива по своите задължения. Предпазване от намалелите лихви е и възможността да се закупуват вземания при по-голямо скonto, покриващо намаляване на лихвения марж.

- ✓ управленска политика на Дружеството - бъдещото развитие на „Финансови Активи“ АД зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Финансови Активи“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;
- ✓ неетично и незаконно поведение - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на дружество от Групата, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ риск от възможно осъществяване на сделки между дружество от Групата и свързаните с тях лица, условията на които се различават от пазарните - съществува риск от осъществяване на сделки между „Финансови Активи“ АД и свързаните с Групата лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Финансови Активи“ АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ рискове свързани с дейността на дъщерните дружества – възможно е в бъдеще дъщерните и асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което „Финансови Активи“ АД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на дъщерните дружества като цяло, поради факта, че ще трябва да се извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Пред дъщерните дружества са налице:
  - лихвеният риск, посочен по-горе за Емитента и валящ и за тях. Той е свързан с това, че немалка част от реализираните приходи на Прайм Лизинг ЕООД са с източник финансови приходи от лихви по заеми и лизингови вноски;
  - рискове с инвестирането и отдаването на недвижими имоти под наем от дъщерните дружества Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД и Прайм Лизинг ЕОО. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.
- ✓ зависимост от ключови служители - за постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;
- ✓

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

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

*Риск при неизпълнение от страна на Емитента на клауза от застрахователния договор*

Видно от застрахователната полица към сключения застрахователен договор за обезпечение на настоящата емисия облигации е налице споразумение с Гаранта за разсрочено плащане на застрахователната премия. Емитентът има задължение да заплати дължимата застрахователна премия на 18 (осемнадесет) шестмесечни вноски на всеки 6 месеца. Съгласно чл. 11, който конкретизира чл. 6 от ОУ, приложими към застрахователния договор на настоящата емисия облигации гласи, че покрити са плащания, които влизат в обхвата на периода посочен като начало и край на застрахователната полица, при условие, че е налице пълно или частично плащане на застрахователната премия, като Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор без значение дали премията е заплатена изцяло. Към датата на Проспекта дължимата премия съгласно погасителния план за плащане на премията по застрахователния договор е заплатена от Емитента в срок.

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

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

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

Заемът е за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 1.00%, но не по-малко от 2.75% и не повече от 5.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Така заложените лихвени плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

При издаване на настоящата емисия облигации (24.11.2023 г.) за определяне на стойността на дължимата лихва е взета стойността на EURIBOR от 4.07 %, определена на 21.11.2023 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 продължилият 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 заложеният таргет от Европейската Комисия е до 2% годишна инфлация в ЕС. В резултат на това компонентът на плаващата лихва се е повишил драстично и съответно с това 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, калкуирани с по-високото ниво на EURIBOR. От друга страна при продължаващо повишаване на 6-месечния EURIBOR е възможно сумата на лихвата да бъде определена на максимум от 5.0 % за дълъг период от време и инвеститорите да пропуснат потенциален доход, ако в предложението не бе заложен такъв максимален размер на лихвеното равнище.

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 курса на индекса смени своята тенденция в низходящ тренд. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 2.75 % на годишна база.

#### *Ценови и лихвен риск*

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

Към датата на този Проспект лихвите в Евророната задържат високи стойности спрямо изключително ниските нива през последните години, което доведе до ръст в лихвите на облигациите с плаващ лихвен процент.

#### *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 чл. 205 от ТЗ за частно предлагане на емисията облигации Емитентът е посочил, че планира след 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. За целта ще бъде свикано Общото събрание на облигационерите, на което те ще могат да одобряват или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с ИП „АВС Финанс“ АД.

#### *Ликвиден риск*

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

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

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

Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

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

#### *Валутен риск*

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

#### *Инфлационен риск*

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

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

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

за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

#### *Финансов риск*

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

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

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай.

В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да:

- 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 НЕДЕЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)**

#### **1. Отговорни лица**

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „Финансови Активи“ АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор представляващ „Финансови Активи“ АД Васил Петров Джерахов, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс“ АД Драган Драганов и Прокуриста на ИП „Реал Финанс“ АД Ивелина Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Проспекта,

съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

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

Съставител на годишните одитирани индивидуални финансови отчети на Дружеството 2022 г. и 2023 г. е Десислава Божинова – счетоводител, чрез "ПРАЙМ ЛИЗИНГ" ЕООД ЕИК 131184880 със седалище и адрес на управление гр. София, с предствляващи Боряна Маринова Николова и Васил Петров Джерахов и постоянен адрес бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1, отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях финансови отчети.

„Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145, регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167 и Гюляй Мюмюн Рахман – управител и дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0842, като регистриран одитор отговорен за одита на индивидуалните финансовите отчети на Дружеството за 2022 г. и 2023 г. са отговорни за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчет на Дружеството.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Финансови Активи“ 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 „Финансови Активи“ АД с ISIN код BG2100038236 е вярна и пълна. „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в настоящия Проспект.

Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

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

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

- ✓ Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- ✓ Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- ✓ Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.portal.registryagency.bg](http://www.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 потвърдила и одобрила Проспекта за вторично предлагане на емисия облигации на „Финансови Активи“ АД с решение № 379-Е / 06.06.2024 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 индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2022 г. и 2023 г. изготвени съобразно изискванията на МСС са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55. „Кроу България Одит“ ЕООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167. Регистрираният одитор, отговорен за одита на финансовите отчети на Дружеството за 2022 г. и 2023 г. е Гюляй Мюмюн Рахман - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0842. Телефон: 02 44 56 591. Електронна поща: [gyulyay.rahman@crowe.bg](mailto:gyulyay.rahman@crowe.bg).

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

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

## 3. Рискови фактори

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

## 4. Информация за Емитента „Финансови Активи“ АД

4.1. История и развитие на емитента.

4.1.1. Фирма и търговско име на Емитента

Наименованието на Емитента е „Финансови Активи“ АД, която се изписва на латиница по следния начин – Financial Assets JSC.

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

„Финансови Активи“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203622237 с вписване № 20150714142435 от 14.07.2015 г. LEI код на дружеството 9845002B46E7995AD363.

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

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на 14.07.2015 г. като акционерно дружество и е с неопределен срок на съществуване.

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.

„Финансови активи“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България, с неопределен срок на съществуване. Съгласно решение на Българска Народна Банка, БНБ-63829/11.06.2018, Дружеството придобива статут на финансова институция, с дейност по ЗКИ - Придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и др.) и други дейности. „Финансови Активи“ АД е със седалище и адрес на управление: град София 1309, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, ет. 1. Дружеството не разполага с клонове на територията на страната и извън нея. тел: +359 884 466050, електронна поща: [v.djerahov@ask-advisory.eu](mailto:v.djerahov@ask-advisory.eu). LEI код на дружеството 9845002B46E7995AD363.

Интернет страницата на дружеството е: [www.fassets.eu](http://www.fassets.eu).

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

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

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

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2023 г., не са извършени съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента.

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

Емитента очаква да финансира бъдещите си дейности си през 2024 г., съгласно целите заложи в настоящия облигационен заем, обект на настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, свързани с предмета на дейност на Дружеството и в изпълнение на дългосрочната му инвестиционна програма.

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

*5.1. Предмет на дейност на „Финансови активи“ АД*

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: Придобиване на предприятия и/или дялови участия в други търговски дружества, вкл. и управление на дялови участия в такива дружества, включително и такива със статус на кредитни и/или на финансови институции; отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства; търговия с недвижими имоти; строителна дейност; отдаване под наем; управление на проекти; консултантска дейност, вкл. и такава в областта на сделките с недвижими имоти; оперативен и финансов лизинг на движими и недвижими имоти; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Търговския закон; придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други); гаранционни сделки; търговско представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, както и всякаква друга незабранена от закона дейност, при условие, че ако се изисква регистрация, разрешение или лиценз за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такава регистрация, разрешение или лиценз. Изброените дейности могат да се осъществяват и в чужбина, доколкото не са в противоречие със законодателството в съответната страна.

Съгласно решение на Българска народна банка, БНБ-63829/11.06.2018 г., Дружеството е със статут на финансова институция, с следната дейност по Закона за кредитните институции:

1. Отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства.

2. Други дейности.

3. Придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и др.).

В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции то е вписано в Регистъра на финансовите институции под номер BGR00399 и поддържа



собствен капитал на нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ, т.е. по всяко време не по-малък от размера на минимално необходимият капитал, необходим за вписване на Дружеството във воденият от БНБ регистър за финансовите институции, а именно 1 000 000 лв.

В исторически план Дружеството е извършило следните по-важни операции в изпълнение на инвестиционните си намерения:

- през 2015 г. Емитентът придобива 100% от капитала на дъщерно дружество („Прайм Лизинг“ ЕООД), като през същата година „Финансови активи“ АД чрез цесия придобива вземанията, дължими към кредитна институция от дъщерното си дружество. С извършените инвестиции се цели да се осигури капиталова печалба и лихвен доход което да повиши финансовия резултат на Дружеството, респективно на собствениците на капитала му. Към датата на настоящия документ „Финансови активи“ АД продължава да е едноличен собственик на „Прайм Лизинг“ ЕООД.

- през 2020 г. Емитентът придобива 100% от капитала на „Инимпорт“ ЕООД, като през 2021 г. капиталът на „Инимпорт“ ЕООД е увеличен чрез непарична вноска от Дружеството. Посочената непаричната вноска на едноличния собственик, с която се извършва увеличението на капитала, включва вземанията за главница на едноличния собственик към „Инимпорт“ ЕООД, представляващи главница в размер на 6 430 хил. лв. по договор за паричен заем от 29.01.2016 г. и главница в размер на 1 758 хил. лв. по рамков договор за паричен заем от 08.10.2020 г. или двата общо договора с предмет вземания за главница в размер на 8 188 хил. лв. Стойността на непаричната вноска е определена със заключение на тройна оценителна експертиза, след акт на назначаване на вещи лица от Агенцията по вписвания. През 2022 г. „Инимпорт“ ЕООД е продадено на друго свързано лице в групата на „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, а именно Тексим Трейдинг АД, ЕИК 831628356.

- през 2021 г. Дружеството е придобило на търг недвижими имоти находящи се на територията на гр. Русе на стойност 376 хил. лв., представляващи поземлен имот и производствени сгради и складове. През 2023 г. горепосоченият имот е реализиран с продажна цена в размер на 1.4 милиона лева.

По долу е представена разбивка на реализираните приходи на Емитента и дъщерните му дружества на база основните категории продавани продукти и/или извършвани услуги:

Дружество	ЕИК	Отчетен период	Приходи *- хил. лв.	% от общите приходи	Вид дейност
Финансови активи АД	203622237	2023 г.	2 128	66%	Финансови приходи от лихви по заеми и цесии
Прайм Лизинг ЕООД	131184880	2022 г.	1 677	35%	Финансови приходи от лихви по заеми и лизингови вноски
			3 145	65%	Приходи от наем
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	175062796	2022 г.	3 793	98%	Приходи от наем
Индустриална зона Хераково ООД	203529473	2022 г.	-	-	-

\* Източник: ГФО за съответния период, налични по партидата на всяко дружество в Търговския регистър (<https://portal.registryagency.bg>)

Основните пазари на които са представени Емитента и дъщерните му дружества и извършват дейност са на територията на Република България.

Към датата на изготвяне на този Проспект ръководството на Дружеството не планира започване на предлагането на съществени нови продукти или услуги.

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.

Емитентът и неговите дъщерни дружества са част от групата на „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД (дружество-майка), ЕИК175427113, което съответно притежава 685 700 бр. акции или 62.34% от капитала на „Финансови Активи“ АД.

„Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, с предишно наименование Тексим Консултинг е дружество с ограничена отговорност със следния предмет на дейност: Всякакви консултантски услуги включително, свързани с: разработване на бизнес стратегии, стратегически транзакции и управление, управление на човешките ресурси, корпоративно финансиране и др., маркетингови дейности, търговско представителство и посредничество, както и всякакви други дейности, незабранени от закона. Седалището на дружеството-майка е в гр. София, ул. Уилям Гладстон № 54, ет. 3, преставалява се от управителя Елена Георгиева Петрова и е с регистриран и внесен капитал в размер на 1 200 000 лв., разпределен в 20 000 дяла, с номинална стойност 60 лв. всеки от тях и разпределен между тримата съдружници, съгласно актуалният дружествен договор, приет с решение на Общото събрание на съдружниците от 16.10.2017 г., както следва:

- „Контрол Лимитед“, вписано в Регъстъра на дружествата към Министерството на енергетиката, търговията, индустрията и туризма на Република Кипър под № HE 343862, притежаващо 7 990 дружествени дяла, представляващи 39.95% от капитала на дружеството-майка;
- „Дивелъпмънт Груп“ АД, ЕИК 203350552, притежаващо 7 990 дружествени дяла, представляващи 39.95% от капитала на дружеството-майка;
- „Екип-98“ АД, ЕИК 121659873, притежаващо 4 020 дружествени дяла, представляващи 20.10% от капитала на дружеството-майка;

Групата на „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД (дружество-майка), включва следните дъщерни дружества:

1. **Финансови Активи АД** – акционерно дружество, чиито ценни книжа се търгуват на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“ на MTF SOFIA. „Финансови Активи“ АД от своя страна е едноличен собственик на капитала на **Прайм Лизинг ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания с ЕИК 131184880. регистрирано със съдебно решение №1 на Софийски градски съд (СГС)-фирмено дело №12909/2004 – парт. №80808, том 966, рег. I, стр. 74 със седалище по първоначална регистрация - гр. София, общ. Сердика, ул. „Любен Каравелов“ 27. Впоследствие, съгласно съдебно решение №3 на СГС от 29.03.2007 г. седалището и адресът на управление се променя на гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. „Парчевич“ 42, ет. 3 и 4. След смяната на едноличния собственик през 2015 г. седалището и адресът на управление са в гр. София, п.к. 1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ №109-115, ет. 1. Капиталът на Прайм Лизинг ЕООД е в размер на 22 927 380 лв. и се състои от 2 282 738 дружествени дяла по 10 лв. всеки.

Предметът на дейност на Прайм Лизинг ЕООД е сделки с движимо и недвижимо имущество при условията на договори за финансов лизинг. Дружеството осъществява своята дейност като небанкова финансова институция и спазвайки разпоредбите на Закона за банките е регистрирано в БНБ на 15 март 2004 г. като такава. В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции то е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитална нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ. Дружеството е учредено за неопределен срок към датата на настоящия документ се управлява и представлява от Боряна Николова и Васил Джерахов. Данъчната му регистрация е в Териториална дирекция „Големи данъкоплатци и осигурители“ на Националната агенция по приходите, гр. София. Дружеството е регистрирано по Закона за данък върху добавената стойност на 26.03.2004 г.

Прайм Лизинг ЕООД е едноличен собственик на капитала на **Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД**, дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър на 28.03.2006 г. под ЕИК 175062796. Основната дейност на Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД се състои в управление и отдаване под наем на недвижими имоти и е собственик и управлява Ритейл Парк Пловдив, състоящ се от парцел и изградените върху него две сгради, в които се помещават 11 търговски обекта. Записаният капитал на дружеството е в размер на 5 291 780 лв. Седалището и адресът му на управление е в гр. София, п.к. 1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ №109-115, ет. 1. Системата на управление на Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД е едностепенна, като то се представлява и управлява от Елена Георгиева Петрова.

Прайм Лизинг ЕООД притежава 50% от дяловете на **„Индустириална зона Хераково“ ООД**, дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър на 08.05.2015 г. под ЕИК 203529473, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. бул. „Цариградско шосе“ № 111Б, ап. София Тех Парк. „Индустириална зона Хераково“ ООД е проектно дружество, имащо за цел закупуване, проектно развитие на недвижими имоти и реализацията им в срок от три до четири години.

2. „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД притежава 48,41 % от капитала на Тексим Трейдинг АД. **Тексим Трейдинг АД** е акционерно дружество с едностепенна система на управление, вписано в Търговския регистър на 26.03.2008 г. под ЕИК 831628356. Основната му дейност е търговия със стоки и услуги, внос и износ, услуги в областта на строителството, транспорта и туризма, финансови и данъчни консултации и други, незабранени от закона дейности. Капиталът на Тексим Трейдинг АД е в размер на 794 280 лв. Седалището и адресът на управление е в гр. София, ул. "Княз Александър Първи" № 1, ет. 4. Орган на управление е Съвета на директорите, които към дата на настоящия документ е в състав Десислава Божидарова Божинова, Райна Емилова Пилюшка и Боряна Маринова Николова и се представлява от Боряна Маринова Николова. Тексим Трейдинг АД е едноличен собственик на капитала на **Инимпорт ЕООД** - дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър на 09.04.2009 г. под ЕИК 130982205. Размерът на капитала на Инимпорт ЕООД е 8 193 000 лв. Основната му дейност се състои в управление и отдаване под наем на недвижими имоти. Седалището и адресът на управление е в гр. София, п.к. 13098, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ №109-115, ет. 1. Системата за управление е едностепенна, като дружеството се представлява и управлява от Ивайло Кръстев Илиев.

*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.*

С изключение на „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД (дружеството-майка), няма физически или юридически лица, които да упражняват пряк или непряк контрол по смисъла на §1, т. 14 от ДР на ЗППЦК върху Емитента. По отношение на Финансови Активи АД не съществуват други зависимости от другите субекти в рамките на групата.

## **7. Информация за тенденциите**

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

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента и на групата на Емитента от датата на последният публикуван одитиран финансов отчет. Няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента и на групата на Емитента след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация, до датата на проспекта.

*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.

Според доклад на Световната банка Global Economic Prospects, нарастващите геополитически напрежения може да се създадат нови краткосрочни опасности за световната икономика и това е причината растежът на световната икономика да се забави за трета поредна година – от 2,6% през миналата година до 2,4% през 2024 г. В същото време средносрочните перспективи са помрачени за много развиващи се страни на фона на забавящ се растеж в повечето големи икономики, мудна глобална търговия и най-затегнатите финансови условия от десетилетия.

Очакванията на Световната банка са развиващите се икономики да се разраснат само с 3,9%, което е с над 1 пр.п. под средната стойност от предишното десетилетие. След разочароващо представяне миналата година страните с ниски доходи ще отчетат ръст от 5,5%, което е под предишните очаквания.

До края на 2024 г. хората в около една от всеки четири развиващи се държави и около 40% от страните с ниски доходи все още ще бъдат по-бедни, отколкото преди пандемията от Covid-19 през 2019 г.

В същото време ръстът на икономиката на развитите държави ще се забави до 1,2% през тази година спрямо 1,5% през 2023 г.

Според доклада брутният вътрешен продукт (БВП) на страната ще се увеличи с 2,4% през настоящата година, а за 2025 г. очакванията са за разширяване от 3,3%.

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента и дружествата с които е в 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, но не повече от 5% на годишна база. 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.

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

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

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

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

Членове на Съвета на директорите

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

**Васил Петров Джерахов** – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор

### **Образование: висше**

- 1998 г. - 1999 г. - Университет за национално и световно стопанство, гр. София;
- 1999 г. - 2005 г. - Рурски университет (Ruhr Universität Bochum), гр. Бохум, ФР Германия - академична степен: Diplom-Ökonom;

### **Професионален опит:**

- 2018 г. до сега - управител в Прайм Лизинг ЕООД. Предходни заемани позиции в дружеството от 2006 г. – Риск Мениджър / Проблемни сделки, специалист в отдел „Финанси, контролинг, данъци“;
- 1999 г. - 2005 г. - Производство, Продажби, Пласмент, Качествен контрол в Wissler & Rademacher GmbH & Co. KG, гр. Фелберт, ФР Германия.

### **Бизнес адрес:**

гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1

**Участия в управлението и капитала на други дружества:**

Васил Джерахов е:

- управител в Прайм Лизинг ЕООД, ЕИК 131184880;
- член на СД в Ритейл парк Средец ЕАД, ЕИК 205047810;
- управител в Индустриална зона Хераково ООД, ЕИК 203529473

**Екатерина Георгиева Георгиева** – член на Съвета на директорите

**Образование:** висше

- 1993 г. – 1997 г. - Университет за Национално и Световно Стопанство, София - Магистърска степен/Специалност „Счетоводство и контрол“;
- 2008 г. - 2011 г. - ВТУ „Св. св. Кирил и Методий“, Велико Търново – Магистърска степен / Международни икономически отношения, Международна икономика.

**Професионален опит:**

- 2021 г. до сега - член на СД в Екип-98 Холдинг АД, ЕИК 121659873;
- 2019 г. до сега - Експерт лизинг в Прайм Лизинг ЕООД;
- 2015 г. – 2019 г. – Финансов анализатор и контролор в отдел “Вътрешен одит и контрол” във ВИП СЕКЮРИТИ ЕООД;
- 2014 г. – 2015 г. - Експерт в отдел „Бюджетиране и контрол на плащанията“ в Енемона АД;
- 2013 г. – 2014 г. - Експерт в отдел „Бюджетиране и планиране“, Дирекция „Контролинг“ в Unionbank part of Fibank group;
- 2013 г. – 2013 г. - Експерт-финанси в ERB Leasing (лизингово дружество на Postbank);
- 2007 г. – 2012 г. - Експерт финансов отдел в Erste Group Immorent Bulgaria Ltd., Sofia (100% дъщерно дружество на Erste Bank AG);
- 2005 г. – 2007 г. - Управител на новосъздадения отдел за стратегически клиенти в МОБИЛТЕЛ АД, София – GSM оператор.

**Бизнес адрес:**

гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1

Г-жа Георгиева извършва следните дейности извън „Финансови Активи“ АД: член на СД на „Екип 98 холдинг“ АД.

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

**Боряна Маринова Николова** – член на Съвета на директорите

**Образование:** висше

- 1987 г. - 1993 г. - Технически университет София - Дипломиран инженер;
- 2010 г. - 2013 г. - Международен банков институт – Финансист;
- Оценител на земеделски земи и трайни насаждения - КНОБ

**Професионален опит:**

- 2004 г. до сега - Управител в Прайм Лизинг ЕООД от февруари 2018 до сега (предходни позиции в дружеството – Ръководител отдел Финансов; Прокурист);
- 1991 г. - 2004 г. - Счетоводител в Офис Лайн ЕООД;
- 1986 г. - 1991 г. - Помощник-конструктор в Централен институт по изчислителна техника и технологии

**Бизнес адрес:**

гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1

**Участия в управлението и капитала на други дружества:**

Боряна Николова е:

- управител в Прайм Лизинг ЕООД, ЕИК 131184880;
- член на СД в Ритейл парк Средец ЕАД, ЕИК 205047810;
- член на СД и изпълнителен директор в Тексим Трейдинг АД, ЕИК 831628356

Към датата на изготвяне на този Проспект Боряна Маринова Николова не притежава контролиращо участие в дружества като съдружник и/или акционер.

Дружеството се представлява от изпълнителният директор **Васил Петров Джерахов**.

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

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

## **10. Мажоритарни акционери**

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

Към датата на изготвяне на този Проспект пряк собственик е „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, регистрирано в Република България.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*11.1. Финансова информация за минали периоди*

*11.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните две финансови години (или целия период, който може и да е по-кратък, през който емитентът е упражнявал дейност), както и одиторските доклади за всяка от тези години.*

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за 2022 г. и 2023 г. са достъпни на интернет-страницата на Емитента [www.fassets.eu](http://www.fassets.eu).

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя единствено индивидуални финансови отчети, като съгласно МСФО 10, параграф 4, „Финансови Активи“ АД (дъщерно на Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД) не изготвя консолидирани отчети. Отчетите на „Финансови Активи“ АД, както и на неговите дъщерни дружества се консолидират в дружеството-майка Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД, България, ЕИК 175427113 и са публикувани в Търговския регистър, воден от Агенция по вписвания.

Годишните одитирани финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. са изготвени в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС).

Финансов отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
	(одитирани данни в хил. лв.)	
Финансови приходи	2 128	2 040
Финансови разходи	(1 196)	(1 065)
Други финансови позиции	62	(87)
Печалба/(Загуба) от обезценка, нетно	(2 320)	(419)
Разходи за външни услуги	(153)	(32)
Други приходи и разходи	1 024	-
Приходи от дивидент	960	-
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>505</b>	<b>437</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	(44)
<b>Печалба за периода</b>	<b>505</b>	<b>393</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>505</b>	<b>393</b>
<b>Доход на акция (в лева)</b>	<b>45.93 лв.</b>	<b>35.78 лв.</b>

През 2023 г. Дружеството има реализиран приход от финансова дейност в размер на 2 190 хил. лв., от които приходи от лихви на стойност 2 128 хил. лв. и нетна печалба от операции с финансови инструменти, възлизаща на 62 хил. лв. Дъщерното предприятие е разпределило към Дружеството дивидент в размер на 960 хил. лв. През 2023 г. Дружеството продава придобитите на търг недвижими имоти, находящи се на територията на гр. Русе представляващи поземлен имот и производствени сгради и складове за цена от 1 400 хил. лв. при балансова стойност в размер на 376 хил. лв. За периода е формиран разход за лихви и банкови такси в размер на 1 196 хил. лв., загуба от обезценки в нетен размер от 2 320 хил. лв. и разходи за външни услуги в размер на 153 хил. лв. Резултатът преди данъчно облагане за отчетния период е печалба в размер на 505 хил. лв., спрямо 437 хил. лв. през 2022 г.

През 2023 г. акционерите на Дружеството не са взимали решение за разпределяне на дивидент.

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
	(одитирани данни в хил. лв.)	
<b>Нетекущи активи</b>		
Инвестиции в дъщерни предприятия		
Дългосрочни вземания от свързани лица	802	-
Дългосрочни вземания от несвързани лица	1 881	-
	<b>2 683</b>	-
<b>Текущи активи</b>		
Вземания от свързани лица	47 032	49 017
Вземания от несвързани лица	10 710	-
Краткосрочни финансови активи	13 754	452
Стоки	-	376
Търговски и други вземания	344	1
Пари и парични еквиваленти	430	476
	<b>72 270</b>	<b>50 322</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>74 953</b>	<b>50 322</b>

<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Акционерен капитал	1 100	1 100
Други резерви	110	110
Неразпределена печалба	17 610	17 105
	<b>18 820</b>	<b>18 315</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Нетекущи задължения</b>		
Дългосрочни банкови заеми	16 200	11 508
Дългосрочни облигационни заеми	25 000	
	<b>41 200</b>	<b>11 508</b>
<b>Текущи задължения</b>		
Краткосрочни банкови заеми	3 253	11 421
Краткосрочни облигационни заеми	130	-
Задължения към свързани лица	9 100	9 055
Търговски и други задължения	2 450	23
	<b>14 933</b>	<b>20 499</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>56 133</b>	<b>32 007</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>74 953</b>	<b>50 322</b>

През 2023 г. Дружеството реализира печалба на стойност 505 хил. лв. (2022г.: 393 хил. лв.) и като резултат собственият капитал на „Финансови Активи“ АД е 18 820 хил. лв.

Отчет за паричните потоци	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
	(одитирани данни в хил. лв.)	
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Плащания към доставчици	(188)	(30)
Предоставени заеми	(13 048)	(230)
Постъпления от лихви	721	739
Постъпления от предоставени заеми	2 848	3 714
Платени данъци върху печалбата	(41)	(23)
Други постъпления / (плащания), нето	(1)	371
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>(9 709)</b>	<b>4 541</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Продажба на имоти	1 400	-
(Покупка)/Продажба на недеривативни финансови активи	(13 518)	243
Постъпления от дивиденди	882	-
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>(11 236)</b>	<b>243</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Получени заеми	867	300
Платени заеми	(3 912)	(3 900)
Платени лихви по заеми	(1 056)	(1 055)
Емисия на облигационен заем	25 000	-
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>20 899</b>	<b>(4 655)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(46)</b>	<b>129</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>476</b>	<b>347</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>430</b>	<b>476</b>



Нетната промяна на паричните средства през периода е намаление с 46 хил. лв. В резултат паричните средства в края на 2023 г. са 430 хил. лв.

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

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

#### *11.1.3. Счетоводни стандарти*

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

Към датата на изготвяне на този Проспект „Финансови Активи“ АД, изготвя индивидуални 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 единствено индивидуални финансови отчети, като съгласно МСС, т.к. „Финансови Активи“ АД е използвало освобождаването от консолидация съгласно МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, параграф 4. Дружеството, което към датата на настоящия проспект изготвя такива финансови отчети и консолидира резултата на цялата Група, включително и Емитента е дружеството-майка Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД, ЕИК 175427113 с адрес на управление гр. София, ул. Уилям Гладстон № 54, ет. 3.

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

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2023 г.

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

Последният индивидуален финансов отчет на „Финансови Активи“ АД е към 31.12.2023 г., като същия е одитиран.

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

##### *11.3.1. Одиторски доклад*

Годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2022 г. и 2023 г. изготвени съобразно изискванията на МСС са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД, ЕИК 203465145 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „6-ти септември“ № 55. „Кроу България Одит“ ЕООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 167. Регистрираният одитор отговорен за одита на тези отчети е Гюляй Мюмюн Рахман - дипломиран експерт счетоводител. В доклада относно одита на горепосочените финансови отчети на Емитента за 2022 г. и 2023 г. няма забележки или квалификации.

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

Освен посочените одитирани индивидуални финансови отчети за 2022 г. и 2023 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 одитираните годишни индивидуални финансови отчети за 2022 г. и 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;
- които могат да имат съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние или рентабилността на Групата.

*11.5. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента*

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от одитирания финансов отчет за 2023 г., до датата на настоящия проспект не е настъпила друга съществена промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата Група.

**12. Допълнителна информация**

*12.1. Акционерен капитал*

Акционерният капитал на Дружеството е изцяло заплатен и се състои от 1 100 000 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. „Финансови Активи“ АД не издавало друг вид акции.

Собственици на капитала на Дружеството са „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, регистрирано в Търговския регистър под ЕИК 175427113, НДФ „Динамик“ с ЕИК 177474752, НДФ „Конкорд фонд-7 Саут-Ийст Юръп“ с ЕИК 177037222, ПОАД „ЦКБ-СИЛА“ АД с ЕИК 825240908, ПОК „Съгласие“ АД с ЕИК 831284154, ЖЗК „Съгласие“ АД с ЕИК 175247407, ДФ „Златен лев“ с ЕИК 121225574, ДФ „ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ“ с ЕИК 160056556, ДФ „ПРОФИТ“ с ЕИК 175188389, ДФ „ПАОС“ с ЕИК 177143745 и ДФ „НАВИГАТОРПАОС“ с ЕИК 180905771.

*12.2. Учредителен акт и устав*

„Финансови Активи“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203622237 с вписване № 20150714142435 от 14.07.2015 г.

Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 5 от Устава на „Финансови Активи“ АД. Не са посочени цели на Емитента в Устава му.

**13. Договори от съществено значение**

Към 31.03.2024 г. Емитентът и дъщерните му дружества са страна по следните договори за банкови кредити с местни финансови институции:

Емитент/дъщерно дружество	Дата на отпускане	Първоначален размер	Падеж	Остатък към 31.03.2024	Обезпечение
"Финансови активи" АД	31.12.2015	31 700 000.00 €	30.03.2027	9 533 000.00 €	1) Солидарен длъжник - "Прайм Лизинг" ЕООД 2) Залог на ТП - "Прайм Лизинг" ЕООД 3) Залог на ТП - "Финансови активи" 4) Залог на вземания с титуляр "Прайм Лизинг" ЕООД
"Прайм Лизинг" ЕООД	22.07.2020	9 660 000.00 €	25.01.2033	6 099 600.00 €	1) Ипотeka върху собствени имоти 2) Залог на вземания
"Прайм Лизинг" ЕООД	22.10.2021	2 200 000.00 лв.	20.09.2025	1 923 076.32 лв.	1) Ипотeka върху имоти, собственост на

					"Индуриална зона Хераково" ООД
"Лендмарк България Ритейл Парк" ЕООД	28.01.2019	31 500 000.00 лв.	25.01.2031	23 275 000.00 лв.	1) Ипотека върху собствен имот. 2) Залог на вземания и наличност по сметки 3) Солидарен длъжник - "Прайм Лизинг" ЕООД

Договорените годишни лихвени проценти по горепосочените банкови кредити са в диапазона от 3.20% до 4.50%. Извън посочените по-горе задължения, Емитентът и дъщерните му дружества нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

С изключение на издаденият облигационен заем, обект на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар и посочените по-горе договори за банкови кредити, Емитентът и дъщерните му дружества нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност, които могат да породят право или задължение за член на групата, което е съществено за способността на „Финансови Активи“ АД да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните облигации.

#### 14. Налични документи

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

През периода на валидност на Проспекта същият, както и историческата финансова информация за Емитента от последните две финансови години, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица както могат да бъдат инспектирани на интернет страницата на „Финансови Активи“ АД [www.fassets.eu](http://www.fassets.eu).

През периода на валидност на Проспекта същият, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица, заедно с допълненията към тях (сключени анекси) ще са достъпни на интернет страницата на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)) и на сайта на довереника на облигационерите, ИП „АВС Финанс“ АД - <https://abc-finance.info>.

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:	„Финансови Активи“ АД
Седалище:	гр. София
Адрес на управление:	бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+359 884 466050
Електронна поща:	<a href="mailto:v.djerahov@ask-advisory.eu">v.djerahov@ask-advisory.eu</a>
Лице за контакт:	Васил Джерахов – Изпълнителен директор
Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	<a href="mailto:real-finance@real-finance.net">real-finance@real-finance.net</a>
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

През периода на валидност на Проспекта, договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица, заедно с допълненията към тях (сключени анекси) ще бъдат достъпни на хартиен носител на

адреса на избрания Довереник на облигационерите ИП „АВС Финанс“ АД – бул. „Тодор Александров“ № 117.

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

Уставът на Емитента е наличен по партидата на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по вписванията с електронен адрес [www.portal.registryagency.bg](http://www.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. 21 и 22 по-горе.

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

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

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

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

1.5.

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

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

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

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

##### **2. Рискови фактори**

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

##### **3. Съществена информация**

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

Доколкото е известно на „Финансови Активи“ 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 „Финансови Активи“ АД бяха предложени за

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

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно Решение на СД на капитала на „Финансови Активи“ АД от 22.11.2023 г. със следните цели и по предмета си на дейност:

- консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на емитента или под формата на портфейлни инвестиции, целящи подобряване на финансовия резултат на емитента;
- придобиване на други финансови инструменти и активи, чрез които ще се повиши финансовия резултат на емитента в дългосрочен план;
- подобряване на капиталовата структура на емитента и дружествата от неговата група, чрез реализиране на финансов ливъридж за повишаване на възвръщаемостта на собствения капитал за акционерите на емитента;
- погасяване на падежирали задължения и реструктуриране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите;
- финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група;
- придобиване на вземания;
- покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Дружеството е изразходвало по-голямата част от набрания облигационния заем в размер на 25 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 22.11.2023 г. за издаването му:

- 13 410 хил. лв. за увеличаване на финансовите му активи, чрез:
  - инвестиция в размер на 1 531 хил. лв. за закупуване на дялове в национален договорен фонд от затворен тип с високо рисков профил. Националният договорен фонд е обособено имущество с цел колективно инвестиране в прехвърляеми ценни книжа и други финансови активи на парични средства, набрани чрез публично предлагане на дялове. Всички решения относно фонда – неговото създаване, функциониране, преобразуване и прекратяване се вземат от Управляващото дружество, което действа от името и за сметка на фонда и е с адрес на управление в България. Вноските в имуществото на фонда могат да бъдат само в пари. Всички активи, които са придобити за фонда, са обща собственост на инвеститорите в него лица. Печалбите и загубите на фонда се поемат от инвеститорите съразмерно на техния дял в имуществото на Фонда,
  - инвестиция в размер на 10 176 хил. лв. на дялове в Алтернативен Инвестиционен Фонд (АИФ) с предметът на дейност инвестиране на средства, които са набрани от повече от едно лице, в съответствие с инвестиционната стратегия на алтернативният инвестиционен фонд и в полза на тези лица, като набраните средства се инвестират и доходността се реализира на принципа на разпределение на риска и доходността между инвеститорите единствено според дела на извършените от тях инвестиции, без формиране на инвестиционни портфейли на отделните инвеститори. Съобразно инвестиционната си стратегия АИФ инвестира във финансови инструменти, както и в недвижими имоти и/или други активи, издадени от публично търгувани или непублични компании с цел получаване на доходност при високо ниво на риск. Фондът е подходящ само за професионални инвеститори и Съществуването му не се ограничава със срок. Капиталът на АИФ се управлява от Управляващо дружество със седалище в България, с лиценз за извършване на дейност като лице,

- управляващо алтернативни инвестиционни фондове от Комисия за финансов надзор (КФН), наричано накратко „ЛУАИФ“,
- инвестиция в размер на 1 536 хил. лв. в дялове на пет колективни инвестиционни схеми (КИС), управлявани от три Управляващи дружества със седалище в България, както следва – закупени дялове на стойност 401 хил. лв. в четири договорни рисков фонда, които имат за цел да осигурят на инвеститорите значително нарастване на стойността на инвестициите, чрез реализиране на висока доходност, основана предимно на капиталови печалби, при зададено умерено до високо ниво на риск и закупени дялове в договорен фонд на стойност 1 534 хил. лв., чиято цел е растеж в реално измерение на направените инвестиции, чрез комбиниране на стабилен доход, осигурен от инвестициите в книга с фиксирана доходност, и реализиране на капиталови печалби при умерено ниво на риск.
  - инвестиция в размер на 254 хил. лв за придобиването на 130 броя облигации с номинал 1 000 евро всяка и ISIN BG2100039234, издадени от Елеа Кепитъл Холдинг АД, които се търгуват на Българска фондова борса АД, под борсов код ЕСНВ на Сегмент Облигации. Ценните книжа са с плаващ лихвен процент формиран от 6 м. EURIBOR+1.00%, но не по-малко от 3.25% и не повече от 5.25%.

Инвестицията в подобен род финансови инструменти има за цел осигуряване на капиталова, дивидентна и лихвена доходност на Емитента, като ръководството е извършило детайлен анализ за избор на всяка една позиция в изпълнение на инвестиционната си програма. Горепосочените придобивания на дялове са приключили времево в интервала от 28.11.2023 г. до 01.12.2024 г., а на облигациите - на 06.12.2023 г.;

- 10 477 хил. лв. за придобиване на четири договора за вземания с четири юридически лица, които както и длъжниците по тези вземания са със седалище и адрес на управление Република България. Общата стойност на инвестицията е 12 647 хил. лв., като Емитента е използвал и собствени средства плюс средства от продажба на финансови инструменти за да финансира сделките. Обект на вземанията са дължими лихви и главници от шест юридически лица, като характерът на тези вземания са заеми и прехвърляне на вземания. Направената инвестиция от Емитента има за цел реализиране на лихвена и скontoва доходност. Изразходваните суми по сключването на тези договори са за заплащане на цената по тях, съответно за 8 200 хил. лв., 1 700 хил. лв., 1 637 хил. лв. и 1 110 хил. лв. Вземанията са необезпечени, като 87% от общата стойност на вземанията са с период на погасяване в периода 01.11.2024 г. – 12.12.2024 г., а останалите 13% са до 31.12.2025 г., с обща стойност 12 891 хил. лв. и средна стойност в размер на 1 611 хил. лв. (лихви и главници), които са с годишна лихва в диапазон 3.5% до 5%. Цената по тези договори е изцяло заплатена със средства от облигацията и със собствени средства. В споразуменията с контрагентите са предвидени неустойки, като при просрочие контрагента-заемател дължи лихви, които са в размер на 15%, а случай на неизпълнение Емитента има право по собствена преценка едностранно (без да е необходимо съгласието на насрещната страна по споразумението) да обяви задължението за предсрочно изискуемо и да иска предсрочното му погасяване с дължимите до този момент лихви. Инвестицията в подобен род финансови инструменти има за цел осигуряване на скontoва и лихвена доходност на Емитента, като ръководството е извършило детайлен анализ за избор на всяка една позиция в изпълнение на инвестиционната си програма. Горепосочените придобивания са приключили времево в интервала от 01.11.2023 г. до 12.12.2023 г. Към датата на проспекта няма дължими неплатени суми, с настъпила дата на плащане от насрещните страни по тези вземания.

- 500 хил. лв. за погасяване на задължение по договор за заем с дъщерното дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД;
- 135 хил. лв. разходи за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

Останалите средства са налични по сметки на Дружеството и ще бъдат изпозвани съобразно посочените цели в решението на СД от 22.11.2023 г. при издаване на облигационния заем и по предмета му на дейност.

При емитирането на корпоративните облигации на „Финансови Активи“ 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	1 822.00
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем	20.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на проспект	15 600.00
<b>Общо</b>	<b>17 712.00</b>

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

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

\* Разходи, които към датата на проспекта не са 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 37 312.00 лв. или 1.49248 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 25 млн. лв. представляват 0.149 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Финансови Активи“ АД възлиза на 24 962 688.00 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. Освен подобряване на капиталовата база на Емитента, очакванията на ръководството на „Финансови Активи“ 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 25 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 25 млн. лева.

Идентификационният код (ISIN) на емисията облигации на „Финансови Активи“ АД е BG2100038236. CFI код: DBVUFR. FISN код: FINANSOVIAKTIVI/VARBD 20321124. 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](http://www.csd-bg.bg).

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

С настоящият Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 25 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 25 млн. лева.

4.5. *Валута на емисията на ценните книжа*

Емисията облигации на „Финансови Активи“ 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 „Финансови Активи“ 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 „Финансови Активи“ 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 запор. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

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

Основните права на облигационерите са:

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

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

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

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

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

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на тази функция е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника на адрес (<https://abc-finance.info>) на Емитента „Финансови Активи“ АД ([www.fassets.eu](http://www.fassets.eu)) и на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД (<http://www.real-finance.net>).

Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото ОС на облигационерите проведено на 21.12.2023 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, както и не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и следващи от сключеният с ИП „АВС Финанс“ АД от 24.11.2023 г. договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ за сключване/анексиране и поддържанена застраховка при условията от същия договор;

- 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;

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.

Условията, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации са:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по 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 отчета за всеобхватния доход), увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите 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 счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 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. За целта с решение на СД на Емитента до края на следващият работен ден, след изтичането на срока по предходното изречение, приема програмата и гласува свикване на ОСО за утвърждаването и от страна на облигационерите. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен в едномесечен срок 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.).

Към датата на настоящия Проспект горепосочените коефициенти се изчисляват на базата на индивидуалните финансови отчети на дружеството, тъй като „Финансови Активи“ АД е използвало освобождаването от консолидация съгласно МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, параграф 4. Консолидираните отчети на Групата съгласно Международните стандарти за финансово отчитане се изготвят от дружеството-майка Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД, България, ЕИК 175427113 и са публикувани в Търговския регистър, воден от Агенция по вписвания. Когато Дружеството започне да изготвя консолидирани финансови отчети, коефициентите ще бъдат изчислявани на консолидирана основа.

Съгласно данните от одитирания индивидуален финансов отчет на Емитента за 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: 74.89% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви в размер на 56 133 хил. лв. и активи в размер на 74 953 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 1.4229 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: оперативна печалба преди облагане в размер на 505 хил. лв. и разходи за лихви в размер на 1 194 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 4.84 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи в размер на 72 270 хил. лв. и текущи пасиви 14 933 хил. лв.

#### **Към 31.12.2023 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 24.11.2032 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 фактичката макро и микроикономическа среда, касаещо дружеството.

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

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счетени 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.

В решението на СД на Емитента за издаване на облигационният заем от 22.11.2023 г. и в Предложението по чл. 205, ал. 2 от ТЗ е прието за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 25 000 000 (двадесет и осем милиона) лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът да сключи и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. След 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.

*Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:*

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

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

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

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

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

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

#### *4.8. Информация за лихвените плащания*

##### *4.8.1 Обща информация за лихвените плащания*

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

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 2.75% и не повече от 5.00%, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната

главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса.

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 2.75%, то

**Лихвен процент за шестмесечния период = 2.75 %**

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-висок от 5.00%, то

**Лихвен процент за шестмесечния период = 5.00 %**

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

**КД = НС\*АП\*РД/РДг**

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

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

За първият шестмесечен период с падеж 24.05.2024 г. се начислява лихва в размер от **5.00 %** (пет процента) проста годишна лихва, равна на максималния процент определен в предложението към инвеститорите, т.к. полученият сбор от стойностите на 6-месечния EURIBOR в размер на 4.07% към 21.11.2023 г., увеличен с надбавката от 1.0% надвишава максимално допустимият, приет в решението на СД от 22.11.2023 г. на Емитента за издаване на облигационния заем и посочен в предложението към инвеститорите.

Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по ниска годишна лихва от 2.75%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 24.05.2024 г. за номинал 25 000 хил. лв. е в размер на 621 584.70 лв., закръглено до втория знак от десетичната запетая.

Облигационният заем е за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания. Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

#### *б) Разпоредби, свързани с платимата лихва*

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

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

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (24.11.2023 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

г) Датите на лихвените плащания са, както следва: 24.05.2024 г.; 24.11.2024 г.; 24.05.2025 г.; 24.11.2025 г.; 24.05.2026 г.; 24.11.2026 г.; 24.05.2027 г.; 24.11.2027 г.; 24.05.2028 г.; 24.11.2028 г.; 24.05.2029 г.; 24.11.2029 г.; 24.05.2030 г.; 24.11.2030 г.; 24.05.2031 г.; 24.11.2031 г.; 24.05.2032 г.; 24.11.2032 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 24.05.2028 г.; 24.11.2028 г.; 24.05.2029 г.; 24.11.2029 г.; 24.05.2030 г.; 24.11.2030 г.; 24.05.2031 г.; 24.11.2031 г.; 24.05.2032 г.; 24.11.2032 г.

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

Датата на падеж на емисията е 24.11.2032 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия:

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвено плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината
1	24.11.2023	24.05.2024	5.30 %	182	366
2		24.11.2024	6M Euribor + 1.00%, min 2.75%, max 5.00%	184	366
3		24.05.2025		181	365
4		24.11.2025		184	365
5		24.05.2026		181	365
6		24.11.2026		184	365
7		24.05.2027		181	365
8		24.11.2027		184	365
9		24.05.2028		182	366
10		24.11.2028		184	366
11		24.05.2029		181	365
12		24.11.2029		184	365
13		24.05.2030		181	365
14		24.11.2030		184	365
15		24.05.2031		181	365
16		24.11.2031		184	365
17		24.05.2032		182	366
18		24.11.2032		184	366

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвено плащане	Лихвен процент	Размер на плащането (на една облигация)	Общ размер на лихвено плащане
1	24.11.2023	24.05.2024	5.000%	24.86 лв.	621 584.70 лв.
2		24.11.2024	4.825%	24.26 лв.	606 420.77 лв.
3		24.05.2025	4.825%	23.93 лв.	598 167.81 лв.
4		24.11.2025	4.825%	24.32 лв.	608 082.19 лв.
5		24.05.2026	4.825%	23.93 лв.	598 167.81 лв.
6		24.11.2026	4.825%	24.32 лв.	608 082.19 лв.
7		24.05.2027	4.825%	23.93 лв.	598 167.81 лв.
8		24.11.2027	4.825%	24.32 лв.	608 082.19 лв.
9		24.05.2028	4.825%	23.99 лв.	599 829.23 лв.
10		24.11.2028	4.825%	21.83 лв.	545 778.69 лв.
11		24.05.2029	4.825%	19.14 лв.	478 534.25 лв.
12		24.11.2029	4.825%	17.03 лв.	425 657.53 лв.
13		24.05.2030	4.825%	14.36 лв.	358 900.68 лв.
14		24.11.2030	4.825%	12.16 лв.	304 041.10 лв.
15		24.05.2031	4.825%	9.57 лв.	239 267.12 лв.
16		24.11.2031	4.825%	7.30 лв.	182 424.66 лв.
17		24.05.2032	4.825%	4.80 лв.	119 965.85 лв.



18		24.11.2032	4.825%	2.43 лв.	60 642.08 лв.
----	--	------------	--------	----------	---------------

\* Забележка – примерните стойности на лихвените плащания са изчислени при размер на 6-месечния EURIBOR от 3.825% изчислен за 25.04.2024 г.

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

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

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

*а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент*  
 Съобразно предложението за частно предлагане на облигациите от настоящата емисия, лихвеният процент по нея се определя на база 6-месечен EURIBOR.

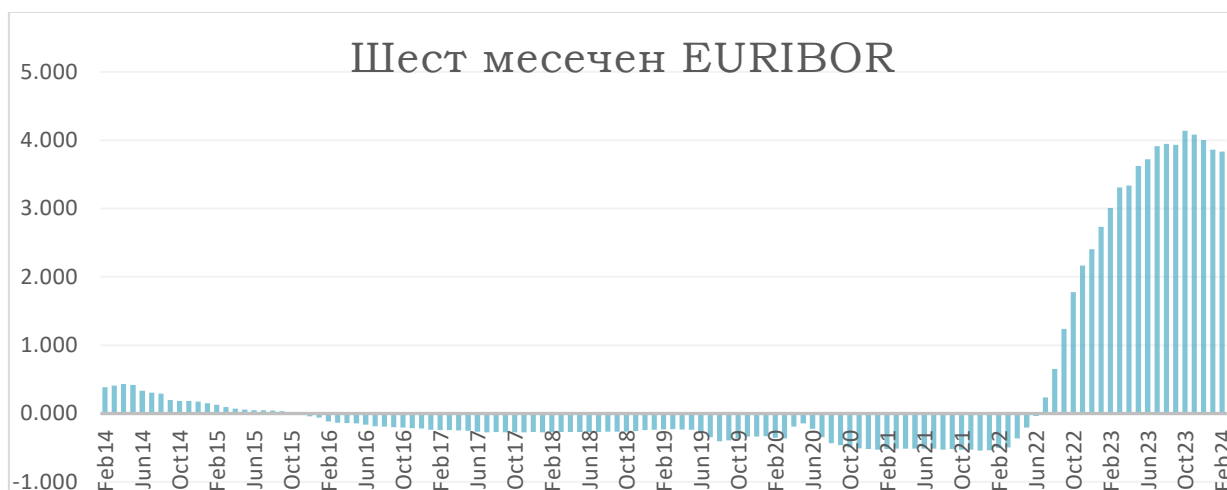
*б) описание на базовия инструмент, въз основа на който се формира процентът*

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

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

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

На графиката по-долу е представено месечните стойности на 6-месечния Euribor за период от десет години (м. февруари 2014 г. – м. февруари 2024 г.):



Източник: European Money Markets Institute (EMMI)

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

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

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

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

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

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

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

ж) наименование на изчисляващото лице

Стойността на дължимото лихвено плащане за всеки шестмесечен период се определя от Емитента и се разпределя от 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 24.11.2032 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	24.05.2028	182	366	2 500 000.00 лв.
2	24.11.2028	184	366	2 500 000.00 лв.
3	24.05.2029	181	365	2 500 000.00 лв.
4	24.11.2029	184	365	2 500 000.00 лв.
5	24.05.2030	181	365	2 500 000.00 лв.
6	24.11.2030	184	365	2 500 000.00 лв.
7	24.05.2031	181	365	2 500 000.00 лв.
8	24.11.2031	184	365	2 500 000.00 лв.
9	24.05.2032	182	366	2 500 000.00 лв.
10	24.11.2032	184	366	2 500 000.00 лв.

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 2.75 % и не по-висок от 5.00 %.

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

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

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

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

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;  
 P1 - цената при продажбата на облигацията;  
 P0 - цената на придобиване на облигацията;  
 $\sum CF$  - сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

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

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „АВС Финанс“ АД 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 21.12.2023 г. в седалището на Емитента.

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

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

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

Довереникът на облигационерите има право:

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

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- ✓ да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на

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

- ✓ при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
  - ✓ в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и 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;
  - ✓ Довереника има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на рисковата експозиция под минималната стойност на рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.
- При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, довереник е длъжен:
- ✓ до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента;
  - ✓ 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;
    - 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 искиове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите в производството по несъстоятелност на Емитента като защитава правата им;

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

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 33 435 275.85 лв. (тридесет и три милиона седемстотин четиристотин тридесет и пет хиляди двеста седемдесет и пет лева и осемдесет и пет стотинки), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 8 435 275.85 лв. (осем милиона четиристотин тридесет и пет хиляди двеста седемдесет и пет лева и осемдесет и пет стотинки), определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR плюс надбавката към 21.11.2023 г. Дължимите лихви по облигационната емисия се определят съгласно актуалните параметри на облигационния заем, като се фиксират за всеки следващ 6-месечен период съгласно условията на емисията. При промени в бъдеще на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответните корекции в рисковата експозиция по застраховката, отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигациите. При промени в бъдеще на условията по облигационния заем и съответни корекции в рисковата експозиция по застраховката с цел отразяването им, застраховката по изречение първо трябва да отговаря на изискванията на чл.100з, ал.4 от ЗППЦК и следва да включва цялата номинална стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Емитентът се задължава във всеки един момент за срока на Емисията да поддържа Застраховка за Рисква експозиция (Застрахователна сума) в размерите, посочени в ал. 1 на чл. 12 от договора с довереника на облигационерите, а при евентуална промяна в параметрите на Емисията – в размери съгласно новите условия на Емисията („Минималната стойност на 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 (“Случай 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.

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

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, както и посочените в него приложения са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1, както и на адреса на управление на Довереника „АВС Финанс“ АД – гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника (<https://abc-finance.info>)

#### *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 20231130170200. На проведеното ОС бяха представени 97.56 % от всички емитирани облигации. С пълно мнозинство представените облигационери потвърдиха избора на „АВС Финанс“ АД за Довереник на облигационерите.

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

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, с Решение на СД на „Финансови Активи“ АД от 22.11.2023 г., което е одобрено и потвърдено с решение на извънредно общо събрание на акционерите проведено на 02.05.2024 г.

#### *4.13. Дата на емитиране на ценните книжа*

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 24.11.2023 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 (T+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 (удостоверение за притежавани финансови инструменти), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

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

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

Съгласно Решение на СД от 22.11.2023 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 заповест 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, зложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на заповест заповестното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповестта има действие от момента на връчването на заповестното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповестното 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 заповеста вискателят може да поиска:

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



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

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането 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 запор.

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 зложния 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 сещълмент на сделката.

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

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен запор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен запора. 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 жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

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

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

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

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

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

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

#### *Български притежатели*

##### *Данъци, дължими от местни физически лица*

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

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

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

##### *Данъци, дължими от местни юридически лица*

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

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

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

#### *Чуждестранни притежатели*

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

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

Окончателният данък е в размер на 10 % и се определя върху brutната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена

на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

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

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

#### *Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане*

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

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

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

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

#### *Задължения за удържане на данък*

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

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

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

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

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

### **5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането**

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

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Финансови Активи“ АД е в размер на 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева, разпределени в 25 000 (двадесет и пет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

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

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

Срокът на облигационния заем е девет 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. 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 25 000 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 удостоверение за притежавани финансови инструменти. Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книгата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитателно 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 съществени характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането*

Нито 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 14.06.2024 г.

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

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

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

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

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

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

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

*6.4. Емисионната цена на ценните книжа*

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

## **7. Допълнителна информация**

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

В Проспекта не са посочвани консултанти.

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

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

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

### **1. Същност на гаранцията**

„Финансови Активи“ 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 33 435 275.85 лева. Срокът на полицата е до 23.01.2033 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахования „Финансови Активи“ АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахования, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

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

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

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

### **2. Обхват на гаранцията**

Датата на сключване на застрахователната полица е 24.11.2023 г. Срокът на застрахователна полица № 23 100 1404 0000965564 е до 23.01.2033 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахования „Финансови Активи“ 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 BG2100038236. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахования, 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.

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.

Съгласно чл. 5 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии, които са приложими към полица № 23 100 1404 0000965564, покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;

2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;

3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;

4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;

5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания – емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;

6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

Съгласно чл. 11 от Общите условия за застраховане на облигационни емисии, които са приложими към полица № 23 100 1404 0000965564, покрити са плащания, които влизат в обхвата на периода посочен като начало и край на застрахователната полица, при условие, че е налице пълно или частично плащане на застрахователната премия, като Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор без значение дали премията е заплатена изцяло.

### **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 ЗАД „Армеец“ АД, представлявано от Миролуб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация. Съставителят на финансовите отчети на дружеството, посочени в настоящия проспект за допускане до търговия на емисия облигации – 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 в ИДЕС с диплома № 488/1999 г., членуващ в Първа софийска регионална организация, е 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 в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2021 г. и 2022 г.

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

Във връзка с одита на годишните финансови отчети на Застрахователя за 2021 г. и 2022 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, 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, както и не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. За периода на предоставената финансова информация в т. 3.11 от настоящият раздел по-долу, Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

#### *3.4. Информация за Застрахователя*

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

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 22.02.2024 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: ВВВ- с промяна на перспективата от „стабилна”, на „положителна“;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: А (ВG) с промяна на перспективата от „стабилна”, на „положителна“;

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 в последните четири финансови години, положителни и подобрени в последните две години застрахователни резултати и продължено подобрение в постиганите нетни финансови печалби;
- ✓ запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, ведно с постигнати в периода на преглед стабилни нива на доходност от управляваните финансови активи, при понижено влияние от преоценки;
- ✓ поддържано стабилно ниво по показателите за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ) и основните оценявани показатели за състоянието на дружеството.

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

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

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

### 3.5. Преглед на стопанската дейност

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

ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

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 третото 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 142 657 620.83 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 30 285 590.98 лв., а на трето място е „Имуществено застраховане срещу пожар и други бедствия“ в размер на 15 325 495.06лв. Като цяло застрахователите са реализирали брутен премиен доход за полугодieto на 2023 г. в размер на 2 755 361 291 лв., а конкретно дялът на ЗАД „Армеец“ АД от него е в размер на 208 749 748 лв. и пазарен дял от 7.6%.

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

### 3.6. Организационна структура

Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД.

„ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на ЗАД „Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД.

„Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта.

„Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ.

С изключение на горепосоченото Гаранта не е зависим от други субекти в рамките на групата.

По-долу са посочени инвестициите в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 31.12.2023 г.

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Консолидиционен %	Номинален %
Централна Кооперативна Банка АД	Финансов сектор	77.13%	77.13%
Централна Кооперативна Банка АД – Скопие	Финансов сектор	67.37%	91.83%
АО Инвестиционна Корпоративна Банка	Финансов сектор	86.27%	86.27%
ЦКБ Груп ЕАД	Финансов сектор	100.00%	100.00%
ЦКБ Асетс Мениджмънт ЕАД	Финансов сектор	77.13%	100.00%
ЗАД Армеец	Финансов сектор	96.26%	96.26%
ЗАЕД ЦКБ Живот	Финансов сектор	100.00%	100.00%
ПОАД ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	92.25%

ДПФ ЦКБ Сила	Финансов сектор	92.25%	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	49.86%	66.22%
Българска петролна рафинерия ЕООД	Производство, търговия и услуги	49.86%	100.00%
Слънчеви лъчи Провадия ЕАД	Производство, търговия и услуги	67.98%	100.00%
Асенова Крепост АД	Производство, търговия и услуги	50.36%	68.01%
ПДНГ-Сервиз ЕООД	Производство, търговия и услуги	48.86%	100.00%
Издателство геология и минерални ресурси ООД	Производство, търговия и услуги	34.90%	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	49.86%	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	45.55%	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	0.00%	0.00%
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 Еър АД	Въздушен транспорт	99.99%	99.99%
България Ер Техник ЕООД	Въздушен транспорт	99.99%	100.00%
Флай Лийз ЕООД	Въздушен транспорт	0.00%	100.00%
Еърпорт Консулт ЕООД	Въздушен транспорт	100.00%	100.00%
Транс интеркар ЕАД	Транспорт	100.00%	100.00%
Енергопроект АД	Недвижими имоти и инженеринг	98.69%	98.69%
Енергопроект Ютилитис /в ликвидация ООД/	Недвижими имоти и инженеринг	51.00%	0.00%
България Ер Меинтенанс ЕАД	Недвижими имоти и инженеринг	100.00%	100.00%
Голф Шабла АД	Недвижими имоти и инженеринг	32.22%	65.00%
Спортен Комплекс Варна АД	Недвижими имоти и инженеринг	65.00%	65.00%
Спортен мениджмънт ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	65.00%	100.00%
ТИ АД	Недвижими имоти и инженеринг	87.66%	87.66%
Булхимекс ГмБХ Германия	Недвижими имоти и инженеринг	100.00%	100.00%
Инвест Кепитал Консулт АД	Недвижими имоти и инженеринг	100.00%	100.00%
Ситняково Проджект Истейд ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	49.86%	100.00%
Имоти БРП ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	80.75%	100.00%
Имоти Бимас ЕООД	Недвижими имоти и инженеринг	80.75%	100.00%

Имоти Активитис 1	Недвижими имоти и инженеринг	68.00%	100.00%
-------------------	------------------------------	--------	---------

Източник: Междинен неаудитиран консолидиран финансов отчет на „Химимпорт” АД към 31.12.2023 г.

Преки инвестиции в дъщерни дружества на „Химимпорт” АД към 31.12.2023 г.:

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

Източник: Междинен неаудитиран индивидуален финансов отчет на „Химимпорт” АД към 31.12.2023 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](http://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 премийният 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 премиен 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 премиения 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 премиения 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 премиения 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“ - премиеният приход по нея нараства с 43% на годишна база.“

От „Асоциация на българските застрахователи“ посочват, че застрахователният сектор у нас отбелязва устойчив ръст и през 2023 г. В структурата на пазара продължава доминацията на автомобилното застраховане, което държи дял от около 70%, но фокусът върху една бизнес линия може да потиска развитието на други пазарни сегменти. Все пак се отчита позитивна тенденция на клиентското предпочитане към живото и здравно застраховане след пандемията, която е повлияла положително в този аспект и е накарала хората да се замислят не само за автомобила си, който е 70% от общото застраховане, но и за здравето си и за живота си. Много компании предлагат като допълнителен стимул за своите служители живото и здравни застраховки. Ниско остава да е проникването по линия на застраховането на домашното имущество у нас, като то се движи в рамките на 10%. За сравнение в страни, близки до нашата като развитие, дялът на застрахованите имоти е доста по-висок – в Хърватия е около 25%, Гърция и Турция, съответно по 14% и 15%, а средно в Европа проникването достига 30%. За съжаление, зачестяващите природни бедствия, на които сме свидетели и от които сме потърпевши и у нас, не водят до високо търсене на застрахователна защита, хората не сключват масово застраховки за имотите си. Предизвикателствата за 2024 г. включват необходимостта от по-голяма информираност, образователни програми, и адресиране на някои предразсъдъци по отношение на застраховането. Секторът има огромен потенциал за развитие и генериране на ползи за обществото, който може да бъде реализиран чрез сътрудничество между Асоциацията на застрахователите, компаниите в бранша, медиите, образователните институции. Стимулирането на пазарното развитие чрез по-голяма осведоменост на обществото е от съществено значение за устойчивостта и успешното бъдеще на застрахователния сектор в България.

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 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, е 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 след изтичането му изтича през 2028 г. същите продължават да изпълняват задълженията си до избирането на нови членове на Одитния комитет 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 известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

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

#### Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишните 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 г.	31.12.2021 г.
	одитирани данни (в хил. лв.)	
<b>Активи</b>		
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
<b>Общо активи</b>	<b>424 318</b>	<b>398 458</b>

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

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	одитирани данни (в хил. лв.)	
<b>Собствен капитал</b>		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	66 380	54 056
Неразпределена печалба	8 382	12 324

<b>Общо собствен капитал</b>	<b>107 781</b>	<b>99 399</b>
<b>Пасиви</b>		
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
<b>Общо пасиви</b>	<b>316 537</b>	<b>99 059</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>424 318</b>	<b>98 458</b>

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

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)		31.12.2023 г.
		Неодитирани данни
<b>1</b>		<b>2</b>
<b>А.</b>	<b>НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.</b>	487
<b>Б.</b>	<b>МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ</b>	11 161
<b>В.</b>	<b>ИНВЕСТИЦИИ</b>	215 700
<b>Г.</b>	<b>ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД</b>	-
<b>Д.</b>	<b>ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ</b>	68 272
<b>Е.</b>	<b>АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ</b>	606
<b>Ж.</b>	<b>АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ</b>	55 879
<b>З.</b>	<b>ВЗЕМАНИЯ</b>	10 397
<b>И.</b>	<b>ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ</b>	7 102
<b>Й.</b>	<b>ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ</b>	2 421
<b>ПАСИВ</b>		
<b>А.</b>	<b>КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ</b>	
<b>I.</b>	Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33 019
	- собствени акции, изкупени (-)	-
<b>II.</b>	Премии от емисии	-
<b>III.</b>	Преоценъчен резерв	-
<b>IV.</b>	Резерви	69 003
<b>V.</b>	Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	-
<b>VI.</b>	Застрахователен финансов резерв	-
<b>VII.</b>	Неразпределена печалба	-
<b>VIII.</b>	Непокрита загуба (-)	-
<b>IX.</b>	Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	11 332
<b>Б.</b>	<b>ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ</b>	20 000
<b>В.</b>	<b>ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ</b>	225 874
<b>Г.</b>	<b>ФИНАНСОВИ ПАСИВИ</b>	1 952
<b>I.</b>	Облигационни заеми	1 952
<b>1.</b>	Конвертируеми заеми	-
<b>2.</b>	Други облигационни заеми	1 952
<b>II.</b>	Деривати	-
<b>Д.</b>	<b>ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	9 458
<b>I.</b>	Задължения (търговски, различни от застраховки)	5 186
<b>II.</b>	Други задължения	4 272
	- задължения към персонала	2 822
	- задължения към бюджета	960
	- задължения към социалното осигуряване	490
<b>Е.</b>	<b>ДРУГИ ПАСИВИ</b>	1 387
<b>I.</b>	Данъчни задължения	1 334

II.	Отложени данъчни пасиви	53
III.	Други пасиви	-

Източник: По данни от Гаранта - неаудитиран (технически) отчет към 31.12.2023 г.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	аудитирани данни (в хил. лв.)	
Премиен приход	234 584	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 (лв.)	25.39	23.20

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

Отчет за печалбите и загубите (в хил. лв.)		31.12.2023 г.
		Неаудитирани данни
<b>A.</b>	<b>РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ</b>	
	<b>Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност</b>	<b>22 330</b>
<b>B.</b>	<b>РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ</b>	
<b>B.</b>	<b>НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ</b>	<b>(10 998)</b>
<b>I.</b>	<b>Финансов резултат</b>	7 430
<b>1.</b>	<b>Възвръщаемост от инвестиции</b>	7 696
<b>2.</b>	<b>Застрахователни финансови разходи</b>	(266)
<b>3.</b>	<b>Приходи от услуги за управление на активи</b>	-
<b>II.</b>	<b>Други приходи</b>	144
<b>III.</b>	<b>Други оперативни разходи</b>	(18 572)
	<b>Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода</b>	<b>11 332</b>
<b>IV.</b>	<b>Корпоративен данък</b>	-
<b>1.</b>	<b>Текущ корпоративен данък</b>	-
<b>2.</b>	<b>Отложени данъци</b>	-
	<b>Печалба или загуба за отчетния период</b>	<b>11 332</b>

Източник: По данни от Гаранта - неаудитиран (технически) отчет към 31.12.2023 г.

Финансов отчет за паричните потоци	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	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
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(24 429)</b>	<b>(12 918)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Плащания по получени заеми	-	(1 095)
Платени лихви по получени заеми	(791)	(937)
Плащания по лизингови договори	(848)	(1 061)
Други плащания	(186)	(3)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(1 825)</b>	<b>(3 096)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>840</b>	<b>3 269</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	14 211	10 942
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(90)	-
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>14 961</b>	<b>14 211</b>

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

Отчет за паричния поток (в хил. лв.)		31.12.2023 г. Неодитирани данни
<b>I.</b>	<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>	
	Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)	32 068
<b>II.</b>	<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>	
	Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)	2 047
<b>III.</b>	<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>	
	Нетни парични потоци от финансова дейност (III)	(13 069)
<b>IV.</b>	<b>ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)</b>	21 046
<b>V.</b>	<b>ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА</b>	14 961
<b>VI.</b>	<b>ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА</b>	36 007

Източник: По данни от Гаранта - неодитиран (технически) отчет към 31.12.2023 г.

Заверените годишни финансови отчети 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: [www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.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 годишният финансов отчет 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 – 873 бр., като около 70% от тях са искиви производства, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 690 бр.
3. Административни дела – 1 бр.
4. Изпълнителни дела, по които ЗАД „Армеец“ АД е вискател – 297 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 31.12.2023 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 31.12.2023 г. до датата на настоящия Документ.

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

#### Акционерен капитал

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

#### Учредителен акт и устав

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.bg), вписан с номер 20220926145032. 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 емитираните ценни книжа, обект на настоящият проспект.

## **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 ТРПЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.bg);



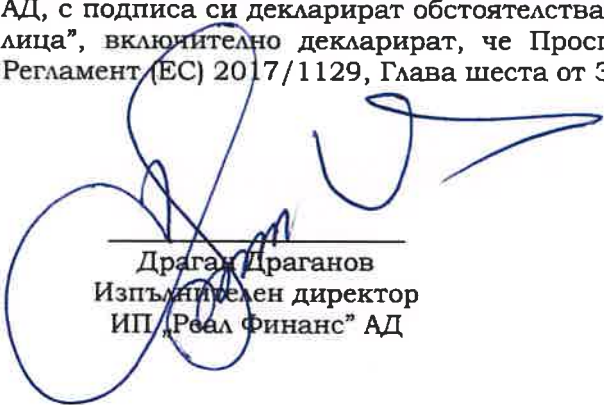
- ✓ Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. и 2022 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с електронен адрес [www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.bg);
- ✓ Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. и 2022 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.bg);
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 23 100 1404 0000965564, въпросник към него и други приложения, които са част от договора – в офиса на Емитента в гр. София, бул. “България“ № 58, бл. С, ет. 7, офис 24, на електронната страница на Емитента [www.fassets.eu](http://www.fassets.eu), на интернет страницата на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)) и на сайта на довереника на облигационерите, ИП „АВС Финанс“ АД - <https://abc-finance.info> .

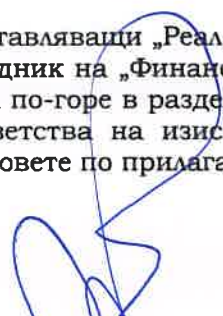
Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Финансови Активи“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането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

  
 \_\_\_\_\_  
 Васил Джерахов  
 Изпълнителен директор  
 „Финансови Активи“ АД




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


  
 \_\_\_\_\_  
 Драган Драганов  
 Изпълнителен директор  
 ИП „Реал Финанс“ АД

  
 \_\_\_\_\_  
 Ивелина Шабан  
 Прокуриснт  
 ИП „Реал Финанс“ АД

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

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



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