

# ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

## "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР" АД

ПО ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

ОТ 14 ЮНИ 2017 ГОДИНА

Вид на предлаганите ценни книжа:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
----------------------------------	--

Брой на листваните ценни книжа:	10 000
---------------------------------	--------

Номинална стойност на 1 облигация:	1,000 (хиляда) ЕВРО
------------------------------------	---------------------

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от "Холдинг Център" АД („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет за техническо листване, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

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

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

Членовете на Съвета на директорите на "Холдинг Център" АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "Холдинг Център" АД. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето, гарантиращо ценните книжа, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "Холдинг Център" АД.

26 юли 2023 г.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация във връзка с него в офисите на:

ЕМИТЕНТ	“Холдинг Център” АД	
Адрес	гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, бул. " Г.С.Раковски" № 132, вх. А, ет. 1, офис 3	
Телефон	+359 2/ +359 884 269 224	
Ел. поща	iyarkof@yahoo.com	
Web	<a href="http://www.holding-centre.com">www.holding-centre.com</a>	
Лице за контакт	Иван Стоянов Ярков	
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	„ЮГ МАРКЕТ” ЕАД	
Адрес	гр. Пловдив, ул.“Колю Фичето“ № 7А	
Телефон	+359 32 625 401;+359 32625 402	
Ел. поща	office@ugmarket.com	
Web	<a href="https://ugmarket.com">https://ugmarket.com</a>	
Лице за контакт	Любомир Ламбрев Инвестиционен консултант	

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството ([www.holding-centre.com](http://www.holding-centre.com)) и на страницата на Инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ” ЕАД (<https://ugmarket.com/>) /Инвестиционния посредник, ИП/

Дружеството и упълномощеният ИП “Юг Маркет” ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. /Вж. т. 1. *Рискови фактори* от настоящия Проспект./

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>РЕЗЮМЕ</b> .....	<b>6</b>
<b>РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ</b> .....	<b>6</b>
<b>РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</b> .....	<b>6</b>
<b>РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА</b> .....	<b>8</b>
<b>РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ</b> .....	<b>10</b>
<b>1.РИСКОВИ ФАКТОРИ</b> .....	<b>13</b>
1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ.....	13
1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА) .....	23
1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ .....	28
<b>2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ</b> .....	<b>32</b>
2.1. Лица, отговарящи за информацията в проспекта .....	32
2.2. Декларации .....	33
2.3. Доклади, изявления и информация от трети лица.....	33
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА.....	33
<b>3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ</b> .....	<b>34</b>
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</b> .....	<b>34</b>
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА .....	34
4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА .....	34
<b>5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ</b> .....	<b>34</b>
5.1. Основни дейности.....	34
<b>6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА</b> .....	<b>39</b>
<b>7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ</b> .....	<b>39</b>
7.1. Промяна в перспективите и във финансовото състояние .....	39
7.2. известни тенденции и колебания .....	39
<b>8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА</b> .....	<b>40</b>
<b>9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ</b> .....	<b>41</b>
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ .....	41
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ .....	43
<b>10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ</b> .....	<b>43</b>
10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	43
10.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху Емитента .....	44
10.3 Договорености за промяна в контрола на Емитента.....	44
<b>11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА</b> .....	<b>44</b>

---

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	44
11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	50
11.3. Правни и арбитражни производства .....	50
11.4. Промяна във финансовото състояние .....	51
11.5. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ.....	51
<b>12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ .....</b>	<b>51</b>
<b>13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....</b>	<b>51</b>
<b>14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>51</b>
14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО .....	51
14.2. БОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА .....	52
<b>15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ .....</b>	<b>55</b>
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС.....	55
15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА.....	55
15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ .....	55
15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ .....	55
15.5. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ .....	57
15.6. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ .....	59
15.7. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ .....	59
15.8. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА .....	59
15.9. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА .....	60
15.10. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА .....	63
15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА.....	67
15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ.....	67
15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА .....	69
<b>16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>69</b>
16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	69
16.2. План на разпространение и разпределение .....	70
16.3. ЦЕНА .....	70
16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ .....	71
16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ.....	71
<b>17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО.....</b>	<b>71</b>
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ .....	71
17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС.....	71

---

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	71
17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ .....	72
<b>18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>72</b>
18.1. КОНСУЛТАНТИ .....	72
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ .....	72
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА.....	72
<b>19. ГАРАНЦИИ.....</b>	<b>72</b>
19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	72
19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА .....	73
19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ .....	74
19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ .....	90
19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ .....	90
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 .....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 .....</b>	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>

## РЕЗЮМЕ

**РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ****A.1 Наименование и ISIN на ценната книга**

Емитент на облигациите е “Холдинг Център” АД. Облигациите са с ISIN код BG2100014237. CFI код:DBVUFR. FISH код:HOLDINGCENTAR/VARBD 20310515.

**A.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента**

“Холдинг Център” АД е холдингово дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 123103315, и с LEI код8945006WICLCD849KH26 .

Данни за контакт: Адрес гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, бул. „Г.С.Раковски“ № 132, вх. А, ет. 1, офис 3 ; Телефон +359 884794445; Ел. поща [iyarkof@yahoo.com](mailto:iyarkof@yahoo.com) ; Web [https:// www.holding-centre.com /](https://www.holding-centre.com/) ;

**A.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник**

Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП “Юг Маркет” ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул .Колю Фичето № 7А.

**A.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентен орган, потвърдил Проспекта**

Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеша“ № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); e-mail: [delovodstvo@fsc.bg](mailto:delovodstvo@fsc.bg)

**A.5 Дата на потвърждение на проспекта**

Проспектът е потвърден от с Решение № .....Е/..... г. на КФН.

**A.6 Предупреждения**

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

**РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА****Б.1 Кой е емитентът на ценните книжа?**

“Холдинг Център” АД е холдингово дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 123103315, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, бул. „Г.С.Раковски“ № 132, вх. А, ет. 1, офис 3, и с LEI код 8945006WICLCD849KH26. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). “Холдинг Център” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

Основна дейност на Дружеството:

Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружествата от структурата на холдинга, придобиване, управление, оценка и продажба на лицензии за използване на патенти на дружества, в които участва.

Към момента на изготвяне на настоящия проспект „ХолдингЦентър“ има следните дъщерни дружества:

Име на Дружеството	ЕИК	% на собственост
ОРЕЛ – РАЗГРАД АД	116003604	95.295%

ОРЕЛ – РАЗГРАД АД – акционерно дружество, регистрирано в България във Варненски районен съд, по ф.д. 582/2003 г., ЕИК 116003604 със седалище и адрес на управление - гр. Варна, “бул. Владислав Варненчик” № 277

Основни акционери и отношения на контрол

Дружеството има шест лица, които притежават пряко или непряко над 5 на сто от капитала му. Те са описани по-долу:

1 "Биоасис" АД притежава пряко 230 456 броя акции или 31.32% от капитала на Емитента.

- SCHUTT-ANDERSEN HOLDING LTD., HE359464, Седалище и адрес на управление: Иппократос, 3А, Акрополи, 2006 Никозия, Република Кипър притежава 1 163 397 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите на "Биоасис" АД, равняващи се на 96.95 % от всички права на глас в ОСА на "Биоасис" АД. SCHUTT-ANDERSEN HOLDING LTD. чрез "Биоасис" АД притежава непряко 230 456 броя акции или 31.32% от капитала на „Холдинг Център“ АД;

- TOTALPRO TRUST SERVICES LTD, ЕИК: HE358879, с адрес: Иппократос, 3А, Акрополи, 2006 Никозия, Република Кипър, с представляващ LOUKAS DIMITRIOU, притежава пряко 1 000 акции, представляващи 100 % от капитала и от гласовете в общото събрание на SCHUTT-ANDERSEN HOLDING LTD. TOTALPRO TRUST SERVICES LTD. чрез SCHUTT-ANDERSEN HOLDING LTD. и "Биоасис" АД притежава непряко 230 456 броя акции или 31.32% от капитала на „Холдинг Център“ АД;

2 QUENTROL LIMITED, HE343862, Седалище и адрес на управление: 1066 Никозия, Република Кипър, притежава пряко 116 424 броя акции или 15.82% от капитала на Емитента.

- QUENTROL LIMITED е еднолична собственост на Karyes Investment Public Company Limited (публично дружество, чиито акции се търгуват на Кипърската фондова борса – Cyprus Stock Exchange). От своя страна мажоритарен акционер с 58.99 % в капитала на Karyes Investment Public Company Limited е „Юробанк България“ АД. „Юробанк България“ АД чрез Karyes Investment Public Company Limited и QUENTROL LIMITED притежава непряко 116 424 броя акции или 15.82% от капитала на „Холдинг Център“ АД;

3 „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД притежава пряко 1 800 броя акции или 0.24% от капитала, а чрез управляваните от него фондове, притежава 36 570 броя акции, представляващи 4.97% от капитала - общо 38 370 броя акции или 5.21% от капитала.

- Косвено акционерно участие чрез ДФ „Квест Вижън“, притежава 4 570 броя акции, представляващи 0.62% от капитала на „Холдинг Център“ АД;

- Косвено акционерно участие чрез ДФ „Прайм Асетс“, притежава 32 000 броя акции, представляващи 4.35% от капитала на „Холдинг Център“ АД;

Изброените акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК.

На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

#### Информация за основните управляващи директори на Емитента

„Холдинг Център“ АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

- **Борис Михайлов Николов** – председател на СД
- **Гергана Методиева Таскова** – независим член на СД
- **Иван Стоянов Ярков** – Изпълнителен директор

#### Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 и 2022 са одитирани от Одиторско дружество „Бул Одит“ ООД с рег. N 023, регистриран отговорен за одита Стоян Стоянов – управител Стоян Стоянов (диплом № 0043) .

## Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	2022	2021	31.3.2023	31.3.2022
Печалба преди данъци	262	604	309	129
Общ всеобхватен доход	364	703	309	129
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2022	2021	31.3.2023	31.3.2022
Общо активи	63 778	67 724	64 188	67 846
Собствен капитал	27 142	26 810	27 451	26 940
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	36 060	40 044	36 196	40 256
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.32	1.46	1.33	1.46
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/	1.35	1.53	1.34	1.52

акционерен капитал)				
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	0.26	0.47	1.29	0.52
<b>Отчет за паричните потоци (хил. лв.)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>31.3.2023</b>	<b>31.3.2022</b>
Нетни парични потоци от оперативна дейност	3 710	5 289	57	-159
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	457	-8 193	33	51
Нетни парични потоци от финансова дейност	-4 461	3 286	-125	-112

### Б.3 Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

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

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

### Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

1. Систематични рискове – макроикономически риск и пандемията от COVID-19; политически риск и риск от военният конфликт на територията на Република Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск.

2. Несистематични рискове – рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти; рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти; рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.

## РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

### В.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

#### Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код. ISIN кодът е BG2100014237. CFI код: DBVUFR. FISN код: HOLDINGCENTAR/VARBD 20310515.

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 10 000 000 евро. Броят на облигациите е 10 000. Срокът на емисията изтича 96 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 15 май 2023 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата, а от четвъртата до осмата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 1 000 000 (1 млн. евро).

#### Описание на правата, свързани с ценните книжа

##### Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите.

##### Неимуществени права:

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

1. Право на участие в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;



4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегиран режим на изплащане.

#### Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон, редом с всички вземания, обезпечени със залог или ипотека, или запор или възбрана, вписани по реда на Закона за особените залози - от получената сума при реализацията на обезпечението.

#### Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на "Холдинг Център" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

#### Политика по отношение на дивидентите

Дружеството може да разпределя дивиденти в абсолютен размер на всяка акция в съответствие с разпоредбите на чл.43 от Устава му. Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденти. Дружеството не е разпределяло дивидент в последните две финансови години.

## V.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Борса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

## V.3 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа?

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

- риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите:
- риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията:  
риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

## V.4 Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 евро., включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, "Холдинг Център" АД е сключил със ЗАД "Армеец" АД 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. В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „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.“ . Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от края на м.октомври 2023 г.

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава

правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променено. 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.

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

Съгласно отчета на дружеството общият размер на изплатените от ЗАД „Армеец“ обезщетения през 2021 г. е 93 190 654 лв. (95 424 897 лв. през 2020 г.), а съгласно отчета към края на 2022 г. изплатените обезщетения са в общ размер на 96 097 372 лв. Реализираната от компанията брутна и нетна квота на щетимост през 2021 г. са благоприятни на нива съответно 26.4% (43.9% през 2020 г.) и 32.1 % (46.1 % през 2020 г.). Съгласно отчета към края на 2022 г. тези показатели са 41.2%, съответно 39.9%. Брутният и нетният технически резултат за 2021 година са съответно 70 057 077 лв. (37 103 520 лв. през 2020 г.) и 37 513 185 лв. (16 416 553 лв. през 2020 г.). Съгласно отчета към края на 2022 г. тези показатели са 37 835 хил. лв., съответно 25 498 хил. лв. **Застрахователен риск:** По данни от КФН през последните години застрахователния пазар расте. През 2020 г. общия размер на активите на застрахователните и презастрахователните предприятия, оценени в съответствие с член 75 от Директива 2009/138/ЕО е 9 051 млн. лв., а през следваща 2021 г. расте до 10 159 млн. лв. Застрахователният сектор не бе пряко засегнат от пандемията от COVID-19. През 2022 г. застрахователния сектор продължава да расте. Към 30.10.2022 г. брутно реализирания премиен приход в общото застраховане достига 2 424 млн. лв. като отчита ръст от 10.6% спрямо съответния период на 2021 г. Изплатените обезщетения в общото застраховане са на стойност 959 млн. лв., като при тях отчетения ръст е в рамките на 8.9%. В условията на галопираща инфлация основният застрахователен риск е този събраните застрахователни премии да не са достатъчни за дружества, за изплащането на обезщетения по сключените полици. От посочените по-горе статистически данни можем да заключим, че към момента местните компании успяват да се справят с него.

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

**Другите по-съществени рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа са:** Валутен риск; Лихвен риск; Инфлационен риск; Ценови риск; Кредитен риск; Ликвиден риск

## РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

### Г.1 При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 21.09.2023г.

### Г.2 Защо е съставен този проспект?

Емитентът „Холдинг Център“ АД иска допускане до търговия на емисията облигации. Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 10 000 облигации от първоначално предложените 10 000 облигации. Всички средствата от облигационния заем ще бъдат използвани за придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия в публични и непублични компании, финансираня с цел повишаване стойността на инвестициите, последващо управление и реализация на участията, погасяване на задължения на дружеството, включително възникнали при емитиране на облигационния заем.

**Набраните от емисията средства са използвани по предмета на дейност на дружеството за:**

Погасяване на задължения на Емитента по банков заем	7 600 000 лв.
Придобиване на финансови инструменти – акции и дялове от договорни фондове	9 890 575.07 лв.
Плащания по предварителни договори за покупко-продажба на финансови инструменти	1 869 000 лв.
Застрахователна премия, свързана с обезпечението на настоящата облигационна емисия	51 036.48 лв.
Възнаграждение на АБВ Ивестиции (довереник)	14 789.29 лв.
Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар	36 294.86 лв.
<b>Общо</b>	<b>19 461 695.70 лв.</b>

**Информация по отношение погасеният банков заем**

Погасяване на задължения на Емитента по банков заем – остатъчна главница в размер на 7 600 000 лева; към местна търговска банка . Емитентът е сключил договора за банков заем на 12.04.2021 г. с падеж на 12.04.2024 г. Договореният лихвен процент е в размер на променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПКК (Референтния лихвен процент по кредити за корпоративни клиенти), чиято стойност към датата на сключване на договора е 0.79 % плюс надбавка от 1.41 пункта, но не по-малко от 2.2%. Банковият заем беше обезпечен с : 1. първа поред договорна ипотека, върху имот, собственост на „Холдинг Център“ АД, находящ се в гр. Ямбол; 2.първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху акции и дялове, собственост на „Холдинг Център“ АД; Към момента на изготвяне на коригирания проспект заема е погасен изцяло.

**Придобити финансови инструменти:**

Вид	Емитент	Сектор	Размер на инвестицията в лв.	Пазар
Акции	Велграф Асет Мениджмънт АД-София	Операции с недвижими имоти	67 944.00	"Българска Фондова Борса" АД
Акции	Инвестиционна Компания Галата АД	Операции с недвижими имоти	62 220.00	"Българска Фондова Борса" АД
Акции	Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	Операции с недвижими имоти	460 800.00	"Българска Фондова Борса" АД
Дялове	НДФ ДИНАМИК	Договорен фонд	213 408.00	"Българска Фондова Борса" АД
Дялове	НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юръп	Договорен фонд	3 104 034.00	"Българска Фондова Борса" АД
Дялове	ДФ Елана България	Договорен фонд	106 400.00	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Златен лев	Договорен фонд	7 280.95	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Капман Макс	Договорен фонд	1 258.40	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Конкорд фонд 2 Акции	Договорен фонд	119 245.91	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Куест Вижън	Договорен фонд	20 123.36	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Прайм Асетс	Договорен фонд	33 794.56	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Престиж	Договорен фонд	1 187.05	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Профит	Договорен фонд	2 680.36	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ ЦКБ Лидер	Договорен фонд	186 595.20	Неорганизиран (ОТС)
Акции	Конкорд фонд - 8 АИФ АД	АИФ	5 488 991.47	Неорганизиран (ОТС)

Придобитите финансови инструменти – акции и дялове от договорни фондове са на обща стойност 9 875 963.26 лева. Сделките са осъществени през ИП „Реал Финанс“ АД, който не е свързано лице с емитента, като комисионните по сделките за инвестиционен посредник са в размер на 14 611.81 лева. Общите разходи по придобиване на финансовите инструменти са в размер на 9 890 575.07 лева.

**Информация по отношение на предварителните договори за покупко-продажба на финансови инструменти**

Решенията за инвестиции в конкретните финансови инструменти са взети след внимателно проучване на финансовото им състояние, анализ на дейността, перспективите и възможните рискове пред компанията от страна на СД на Емитента. Мениджмънтът на „Холдинг Център“ АД разполага с необходимият опит и знания, за да извърши предварително проучване дали даденото предложение за придобиване на финансови инструменти отговаря на интересите на дружеството и акционерите му.

Аванс по Предварителен договор за покупко-продажба на финансови инструменти 200 000 бр. акции, представляващи 0.67% от капитала на ТБ „Тексим Банк“ АД от 17.05.2023 г. Срокът за сключване на окончателния договор е 17.12.2023 г. Съгласно договора, при възникване на Случай на неизпълнение, Изправната страна трябва да изпрати Уведомление за неизпълнение до Неизправната страна с аргументирано описание на Случая на неизпълнение и искане за поправяне на неизпълнението в рамките на 5 работни дни, считано от получаването на Уведомлението за неизпълнение. В случай, че Неизправната страна не поправи неизпълнението в срок от 5 работни дни от датата на получаване на Уведомлението за неизпълнение, по начин, посочен в Уведомлението за неизпълнение, Изправната страна има право на следните средства за защита (в допълнение към всяко средство за защита, предвидено в закона):

-Право да развали Договора

-Право на неустойка в размер на 5% върху реално платения аванс

Насрещната страна по предварителния договор не е свързано лице с емитента или с насрещните страни по някои от другите предварителни договори. Покупната цена е в размер на 680 000 лв. Заплатеният аванс по предварителния договор за покупка на акции е в размер на 580 000 лв. Емитентът възнамерява да заплати на продавача останалите 100 000

лв. на датата на сделката и да придобие акциите, предмет на договора в уговореният срок. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните финансови активи

Аванс по Предварителен договор за покупко-продажба на 35 000 000 бр. акции, представляващи 1.93% от капитала на Black Sea Property Plc от 12.06.2023 г. Срокът за сключване на окончателния договор е 12.12.2023 г. Съгласно договора, при възникване на Случай на неизпълнение, неизправната страна дължи неустойка в размер на 1% върху реално платения аванс. Насрещната страна по предварителния договор не е свързано лице с емитента или с насрещните страни по някои от другите предварителни договори. Покупната цена е в размер на 1 163 718.85 лв. Заплатения аванс по предварителния договор за покупка на акции е в размер на 1 113 000 лв. Емитентът възнамерява да заплати на продавача останалите 50 718.85 лв. на датата на сделката и да придобие акциите, предмет на договора в уговореният срок. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните финансови активи.

Аванс по Предварителен договор за покупко-продажба на 161 000 бр. дяла на ДФ „Квест Вижън“ от 12.06.2023 г. Срокът за сключване на окончателния договор е 12.12.2023 г. Съгласно договора, при възникване на Случай на неизпълнение, неизправната страна дължи неустойка в размер на 1% върху реално платения аванс. Насрещната страна по предварителния договор не е свързано лице с емитента или с насрещните страни по някои от другите предварителни договори. Покупната цена е в размер на 186 760 лв. Заплатения аванс по предварителния договор за покупка на дялове е в размер на 176 000 лв. Емитентът възнамерява да заплати на продавача останалите 10 760 лв. на датата на сделката и да придобие дяловете, предмет на договора в уговореният срок. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните финансови активи.

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

*Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар*

- Такса ISIN- 90 лева
- Такса CFI и FISN – 180 лева
- Такса регистрация в ЦД – 1 813.20 лева
- Търговски регистър – 100 лева
- Такса за КФН – 8 911.66 лева
- Възнаграждение на Юг Маркет – 24 000 лв.
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.

**Общо 36 294.86 лв.**

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 36 294.86 лв. или 3.629 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 10 млн. евро (19 558 300 лв.) представляват 0.19%. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Холдинг Център“ АД възлиза на 19 522 005.14 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията.

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

Към дата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

## 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

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

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

**Систематични рискове** – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобрази с тях, но не би могъл да им влияе;

**Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента)** – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му

### 1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

*Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.*

#### Макроикономически риск

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

Новите макроикономически прогнози на експертите на ЕЦБ за развитието на икономиките в Европа бяха завършени в началото на март 2023 г., преди да възникне последното от напреженията на финансовите

пазари, свързано с банковия сектор. Това напрежение внася допълнителна несигурност в оценките на инфлацията и растежа в базисния сценарий. Експертите на ЕЦБ предвиждат инфлацията да бъде средно около 5,3% през 2023 г., 2,9% през 2024 г. и 2,1% през 2025 г. В същото време базисният ценови натиск остава силен. Инфлацията, без енергия и храни, продължи да се повишава през февруари и банката очакват тя да бъде средно 4,6% през 2023 г., което е по-високо от предвиденото в прогнозите от декември. Очакванията са, тя да спадне до 2,5% през 2024 г. и до 2,2% през 2025 г. с отслабване на натиска за повишаването ѝ, предизвикан от предишни сътресения в предлагането и новото отваряне на икономиката, и с все по-силното потискане на търсенето поради затегнатата парична политика. Прогнозите в базисния сценарий за растежа през 2023 г. бяха ревизирани до средно 1,0% в резултат както на спада на цените на енергията, така и на по-голямата устойчивост на икономиката спрямо предизвикателствата в международната среда. ЕЦБ очаква растежът да продължи и да достигне 1,6% през 2024 г., както и през 2025 г., подкрепян от стабилен пазар на труда, подобряване на доверието и възстановяване на реалните доходи. Същевременно увеличението на растежа през 2024 г. и 2025 г. е по-слабо от предвиденото през декември поради затягането на паричната политика.

Икономическата несигурност създава съществени колебания и в прогнозите за развитието на икономика в България. Разликите в прогнозата на Българска Народна Банка и Министерството на финансите за растежа БВП за 2023 г. се разминават с 1,4 пункта. Това създава още по-голяма несигурност при формиране на прогнозите.

#### Прогнози за реалния растеж на БВП на България в, %

	2022	2023	2024
УниКредит Булбанк	3.4	1.3	2.3
Банка ДСК	3.4	1.2	2.3
Обединена Българска Банка (ОББ КВС Груп)	3.4	1.5	3
Eurobank	3.8	1.3	2.5
ING Bank		1.6	3.2
Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР)	3	1	2.6
Европейска комисия (ЕК)	3.9	1.4	2.5
Moody's	2.7	1.4	2.9
Международен валутен фонд (МВФ)	3.1	1.2	3.7
Българска народна банка (БНБ)	3.4	0.4	3.2
Виенски институт за международни икономически изследвания (wiiw)	3	1.5	2.5
Световна банка (СБ)	3.1	1.7	3.3
Scope Ratings	3.2	1	3
Standard & Poor's (S&P)	3	0.8	3.5
Fitch Ratings	3.5	1.4	
Централна банка на Австрия (OeNB)	3.1	1.9	3
Минимум	2.7	0.4	2.3
Максимум	3.9	1.9	3.7
Средно	3.2	1.3	2.9
Министерство на финансите (МФ)	3.4	1.8	3.3

Източник: Министерство на Финансите

Прогноза на БНБ

Последната прогноза на БНБ за основни макроикономически показатели е изготвена към 12 януари 2023 г. и се основава на допускания за развитието на международната конюнктура и за динамиката на цените на основни стокови групи на международните пазари към 15 декември 2022 г., докато допусканията за развитието на лихвените проценти в еврозоната са изготвени към 30 декември 2022 г. В прогнозата не се отчита потенциалното влияние на политическата несигурност в България върху икономическата активност и инфлацията. Техническите допускания, заложи в текущата прогноза, предполагат растежът на външното търсене на български стоки и услуги да се забави до 2.1% през 2023 г. (от 5.8% през 2022 г.) и да възлезе на 3.4% през 2024 г. Цените на суровините на международните пазари продължават да продължат да се характеризират с висока колебливост, като според заложените в прогнозата допускания повечето от тях ще останат трайно над нивата си от 2021 г. през целия прогнозен хоризонт. При суровия петрол техническите допускания показват понижение на цените в евро през целия прогнозен хоризонт, като спадът е най-силно изразен през 2023 г. За цените в евро на природния газ и електроенергията на европейския пазар допускането е за известно повишение през 2023 г. спрямо 2022 г., последвано от стабилизиране на нивата им от края на 2023 г. Допусканията за цените на неенергийните продукти в евро са за умерено понижение през 2023 г. и покачване през 2024 г. в съответствие с развитието на глобалната икономическа активност. Очакванията на пазарните участници за краткосрочните лихвени проценти в еврозоната, които са заложи в прогнозата, предполагат повишението им да продължи до третото тримесечие на 2023 г., след което постепенно слабо да се понижават през останалата част от прогнозния хоризонт. През 2022 г. заложените очаквания са реалният БВП на България да отчете растеж от 3.4%, който ще се определя най-вече от нарастването на частното потребление и натрупването на запаси от суровини, материали и готови продукти в икономиката, а през 2023 г. да се забави съществено до 0.4%, което ще се определя най-вече от преминаването от положителен към отрицателен принос на изменението на запасите в икономиката. Други фактори, които ще ограничават нарастването на икономическата активност в страната през 2023 г., са прогнозираното съществено забавяне на растежа на *правителственото потребление* (1), както и очакваният спад на износа на стоки. Същевременно за 2023 г. е заложен висок растеж на инвестиционната активност в съответствие с усвояване на средствата по Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) от страна както на частния, така и на публичния сектор. Прогнозата за годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е тя да се забави до 4.2% в края на 2023 г. под влияние на допусканията за низходяща динамика на цените в евро на петрола и храните на международните пазари. Прогнозираме инфлацията в края на 2024 г. да се забави до 3.3%, следвайки низходящата динамика на цените на храните и енергийните суровини на международните пазари.

(1) *Правителствено потребление: Разходите на правителството за предоставени индивидуални услуги на домакинствата включват предоставените безплатни услуги в областта на здравеопазването, социалното осигуряване, образованието, спорта, културата и изкуството. Те се измерват с брутната продукция на тези дейности, намалени със заплатените такси (ако има такива), включени в междинното потребление на други сектори или в крайните потребителски разходи на домакинствата.*

#### *Прогнози на Европейската комисия*

Европейската комисия (ЕК) повиши прогнозата си за растежа на БВП на България за 2022 година от 2,8 % на 3,1 %. В същото време очакванията за 2023 г. бяха понижени от 2,3 % на 1,4 %. За 2024 г. ЕК очаква ускорение на растежа на БВП до 2.5 %. Според техните анализатори повишението на цените и на лихвените проценти ще потисне растежа на потреблението на домакинствата през втората половина на 2022 и през 2023 година. В същото време се очаква стабилно нарастване на инвестициите през 2023 и 2024 година, подкрепено от европейските фондове и средствата по Националния план за възстановяване и устойчивост. Растежът на износа ще се забави значително през 2023 година и ще се ускори през 2024 година в синхрон с външното търсене. Очаква се забавянето както на вътрешното, така и на външното търсене да потисне решенията за наемане на труд и да ограничи по-нататъшното бързо увеличение на трудовите възнаграждения. Номиналният растеж на компенсацията на един нает се очаква да се забави от 15,4 % през 2022 година до 9 % през 2023 година и до 6,7 % през 2024 година. Очакванията на ЕК са средногодишната инфлация според Хармонизирани индекси на потребителските цени (ХИПЦ) постепенно да се понижи до 7,8 % през 2023 година и до 4 % през 2024 година. Инфлацията при енергийните стоки ще се забави съществено, като се очакванията са те да имат отрицателен принос

през втората половина на 2023 година, както и през 2024 година. Поскъпването при храните също ще се свие, но ще оказва влияние върху ценовите процеси в общественото хранене. Дефицитът на сектор „Държавно управление“ се прогнозира да се забави до 3,4 % от БВП през 2022 година. Мерките за смекчаване въздействието на високите енергийни цени се очаква да имат нетен бюджет ефект от 2 % от БВП през 2022 година, като те частично са финансирани чрез облагане на извънредните приходи на предприятията от енергийния сектор и фонд „Сигурност на електроенергийната система“. Подобни мерки се очаква да бъдат продължени и през 2023 година.

#### *Прогнози на Министерството на финансите (МФ)*

През 2023 г. се прогнозира забавяне на растежа до 1.8%, под влияние на влошените външно търсене и условия на финансиране, в среда на нарастващи лихвени проценти. В останалите години от прогнозния период повишаването на доверието сред икономическите агенти ще подкрепи нарастването на потреблението на домакинствата и частните и инвестиции. В резултат, растежът на БВП ще бъде между 3-3.3%.

През 2022 г. темпът на растеж на заетите лица се е ускорил до 1.3% след отпадането на всички ограничителни мерки срещу COVID-19. Този темп е оценен да се забави до 0.4% през 2023 г. в съответствие с очакванията за цялостно ограничаване на икономическата активност в страната, породено от предизвикателствата във външната среда. Коефициентът на безработица за 2023 г. е оценен на 4.1%, като до края на прогнозния период се очаква да се понижи до 3.8%.

След съществено повишение на компенсацията на един нает от 18.4% през 2022 г., номиналният растеж на показателя ще се забави до 11.5% през 2023 г. в съответствие с очакваното забавяне на инфлационните процеси в страната, ограничаването на икономическата активност, както и планираното по-слабо увеличение на разходите за труд в публичния сектор. Нарастването на доходите ще остане относително високо и през 2024 г., след което ще се забави с по-голяма стъпка.

Средногодишната инфлация, според ХИПЦ, се очаква да се понижи до 8.7% през 2023 г. През следващите години прогнозата е инфлацията да продължи да се забавя, като цените на енергийните стоки ще отчитат спад. Компонентите на базисната инфлация ще имат водещ принос за повишението на общия ХИПЦ.

През прогнозния период се очаква запазване на устойчивата външна позиция на страната. Дефицитът по текущата сметка ще се запази без съществени изменения през 2023 г., след което ще се увеличи през 2024 г., движен основно от изпреварващото нарастване на вноса спрямо износа на стоки. Към края на периода се очаква балансът да е отрицателен в размер на около 2% от БВП.

Кредитът за частния сектор нарасна с 12.7% през 2022 г. в резултат на силно търсене на заемни ресурси от страна на предприятията и домакинствата. Темпът на кредитиране остана сравнително висок и в началото на 2023 г., но до края на годината се очаква да се забави успоредно с по-ниския икономически растеж, а ръстът общо на вземанията от неправителствения сектор да достигне 9%. До края на прогнозния период вземанията от предприятия ще останат относително стабилни, повлияни както от изпълнението на дейностите от НПВУ, така и от ускоряващо се нарастване на частните инвестиции. От своя страна, вземанията от домакинства ще се забавят през целия период. Вземанията от неправителствения сектор в края на 2026 г. ще нараснат с 8.2%.

С оглед високата несигурност в глобален план съществуват редица рискове пред макроикономическите прогнози. Ясен пример за това е отчетената годишна инфлация в България за декември 2022 година спрямо декември 2021 година с 16,9 на сто. Ръстът на тези стойности надмина всички прогнози на финансови институции за посочения период. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2022 година спрямо периода януари - декември 2021 година е 15,3 на сто. Трябва да се отбележи, че разгледана по месеци инфлация показва темп на намаление.

Геополитическата ситуация около войната в Украйна остава силно нестабилна, с възможни значителни отрицателни ефекти за икономиката на ЕС и на България.

Съществен риск представлява евентуално допълнително ограничаване на вноса на енергийни суровини от Руската федерация в ЕС и България, и невъзможност за бърза замяна с доставки от други страни. Това



би дало отражение с по-ускорено нарастване на цените на енергоносителите и електроенергията и нарушения в производствените процеси както в страната, така и в основни търговски партньори, съответно очакван по-съществен отрицателен ефект върху производството и износа на стоки от България.

Рисковете по отношение на прогнозата за инфлацията са най-вече във възходяща посока и се свързват главно с очакваната динамика на цените на международно търгуваните суровини и свързаните с тях вторични ефекти. С оглед високата несигурност в глобален план съществуват редица рискове пред макроикономическата прогноза.

Пред прогнозите съществуват и рискове в положителна посока. Темповете на растеж в ЕС и еврозоната през първото полугодие надминаха предварителните очаквания и, ако тази тенденция продължи, е възможно да се реализира по-висок растеж на износа. Възможно е очакваното забавяне на растежа в основни търговски партньори да не се отрази толкова съществено в понижението на външното търсене, и съответно отрицателните ефекти върху износа да са по-ограничени от представените в прогнозата. Същевременно, успокояване на геополитическата ситуация би намалило натиска върху инфлацията, което ще окаже положителен ефект върху покупателната способност.

Основни рискове през 2023 година са възможно отлагане на изпълнението на инвестиционни проекти, финансирани с национални средства, по-бавен от заложените в прогнозата темп на усвояване на средствата по европейските програми, както и забавено изпълнение на инвестиционните проекти от Националния план за възстановяване и устойчивост спрямо заложените очаквания на експертите от БНБ. Друг основен риск е свързан с реализиране на по-висока инфлация спрямо базисния сценарий, което би оказало допълнителен негативен ефект върху прогнозираните реални доходи на домакинствата и би влошило в по-голяма степен нагласите на икономическите агенти. Това би довело до по-ниска оценка спрямо базисния сценарий за размера на частното потребление и инвестиции.

Всички тези фактори оказват съществено влияние върху дейността на Емитента в няколко направления. Едно от основните е намаляването на икономическата ефективност на потенциалните клиенти, както и на възможността на съществуващите да обслужват своите задължения.

#### ***Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.***

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе нова пандемия на някой нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

#### **Политически риск**

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- риск от политическа дестабилизация,
- промени в управлението,
- законодателната политика,
- икономическата политика,
- данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

България е член на НАТО от 29 март 2004 година, а от 1 януари 2007 година е член на Европейския Съюз (ЕС). Интеграцията на страната към европейските структури все още не е приключила. Предстои включването на държавата към страните членки на Шенген и Евроразоната. Няма гаранция за успешното завършване на тези процеси, при зачитане в пълнота на националния интерес на България, както и какви предизвикателства ще отправят те пред стопанските обекти, които извършват дейност в страната. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС от 01 януари 2007 година и евентуалното присъединяване към Европейски валутен съюз („ЕВС“), предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата бъдеща политика.

Към момента политическата обстановка в България е по-скоро нестабилна, пораждаща несигурност и възможност за формиране на фактори, които да усилят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка негативна промяна в политическите и икономическите условия, а от там и до съществен неблагоприятен ефект върху дейността.

В труден момент за държавата, произтичащ от политическия риск предприятията в страната продължават да работят без приет бюджет за 2023 година. До приемането на Закона за бюджета за 2023 година, разходите ще следват тяхното месечно изпълнение от предходната година. В този контекст се прогнозира бюджетният дефицит през 2023 година да спадне до 2,8 % от БВП и до 2,5 % през 2024 година. Държавният дълг на България се очаква да спадне до 22,5% от БВП през 2023 година, а в следващите години да нарасне като достигне до 25,6 % през 2024 година.

Липсата на бюджет, виждания за дългосрочна икономическа политика създава несигурност при очакванията за формиране на данъчното законодателство, което влияе на Дейността на Емитента.

#### **Военен конфликт на територията на Република Украйна**

Към момента е налице е изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе рязко поскъпване основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

Военният конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. В следствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна се до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми свързани със събираемостта на вземанията. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа също допринесе за негативното влияние на този фактор. Не трябва и да се подценява и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт

без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона.

Към момента на съставяне на този Документ за допускане Емитентът няма експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си. Горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастването на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

#### **Риск, свързан с безработицата**

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

През 2022 г. пазарът на труда в България се е възстановил напълно от пандемията, показват данните на Националния статистически институт (НСИ). Коефициентът на безработица миналата година е слязъл с 1 пр. пункт до 4.3%. При този коефициент на безработица може да се счита, че в страната има пълна заетост, т.е. безработни са само хора, които не желаят да работят, нямат никакви умения или са в преход между две работни места. Общият брой на отчетените от НСИ безработни българи е 140.4 хил. души. Продължително безработните – тези над една година извън пазара на труда – са били 53.8% от всички безработни в страната.

Хората, които желаят да работят, но не търсят активно, тъй като предполагат, че няма да намерят подходяща позиция, са 51.7 хил. души.

През 2022 г. икономически активните лица на възраст 15 – 64 години са над 3.1 млн. души, или 73.6% от населението на същата възраст. В сравнение с 2021 г. коефициентът на икономическа активност се увеличава с 1.6 пр. пункта. Общият брой на заетите лица е малко над 3.1 млн. души. От тях 53.3% са мъже, а 46.7% са жени.

В прогнозите за 2023 г. се очаква годишният ръст на заетостта да се забави до 0.4%. Основният аргумент за по-ниския растеж на заетостта спрямо предходната година е цялостното забавяне на растежа на българската икономика. Украинските имигранти, потърсили убежище в страната, се очаква да не окажат голямо влияние върху динамиката на заетостта (към края на март броят на украинците, останали в България е под 50 хиляди души, вкл. малки деца).

Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства, би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

#### **Кредитен риск**

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, S&P Global Ratings и Fitch Group.

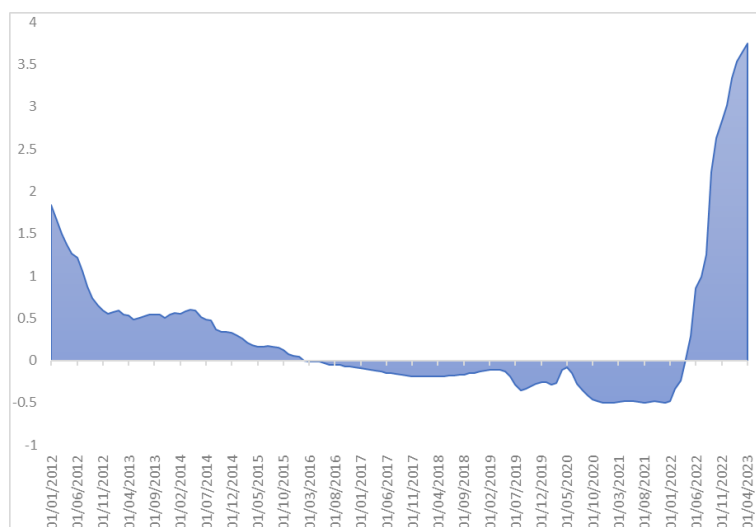
Един от основните ефекти в следствие подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Емитента и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Емитента, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви.

Кредитният рейтинг на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

- Standard & Poor's – Дългосрочен BBB със стабилна перспектива, в чуждестранна и в местна валута (25.11.2022 г.);
- Moody's – Дългосрочен Baa1 със стабилна перспектива, в чуждестранна и местна валута (03.02.2023 г.);
- Fitch Ratings – дългосрочен BBB с положителна перспектива, в чуждестранна и в местна валута (12.05.2023 г.).

#### Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. В България продължава да действа Валутния борд и курса на българския лев е фиксиран към европейската валута (ЕВРО), а пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ). След дълъг период на поддържане на ниски нива на лихвените равнища ЕЦБ предприе политика към повишаване на процентите, като опит да се справи с нарастващата инфлация.



Данни публикувани от БНБ показват, че лихвените нива по кредитите в левове в десет годишен период се ваят и от други фактори не само от решенията на ЕЦБ,

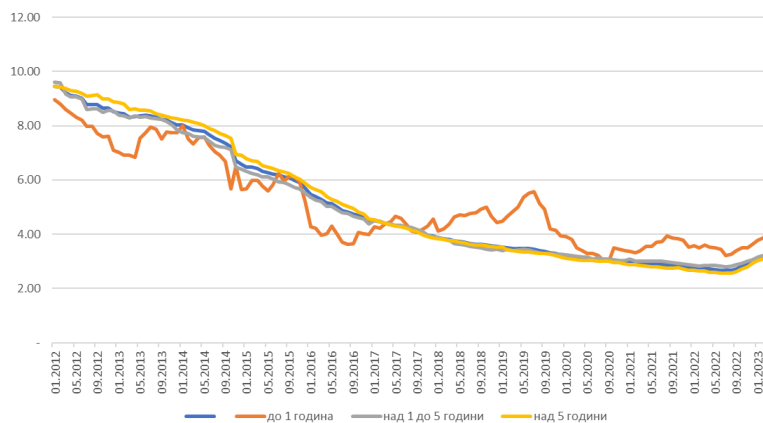
Рискова група на страната

Риск на отрасъла в който субекта извършва дейност

Конкурентната среда в банковия сектор

Цената на привлечения ресурс на банките

*Лихвени проценти, различни от овърдрафт, за сектор нефинансови предприятия за периода 2012-2023 г. (Ефективен годишен процент)*



Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

### Инфлационен риск

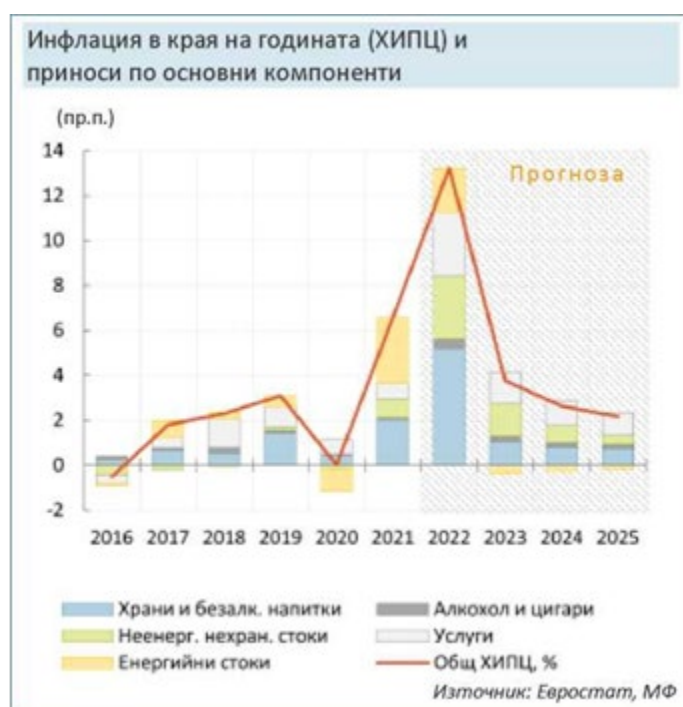
Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

Инфлацията, според Хармонизирани индекси на потребителските цени ХИПЦ, се забавя от четвъртото тримесечие на годината и в края на 2022 година се и достигна до 14,3% (декември 2022 година спрямо декември 2021 година), поради динамиката на международните цени на суровините, но също така и от ефектите на по-високата база през 2021 година. Забавянето на инфлацията през първите месеци на 2023 г. продължава. Според ХИПЦ през април 2023 г. месечната инфлация е 0.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за април 2023 г. спрямо април 2022 г. е 10.3%. Инфлацията от началото на годината (април 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 3.0%, а средногодишната инфлация за периода май 2022 - април 2023 г. спрямо периода май 2021 - април 2022 г. е 13.9%. През следващите години инфлацията ще продължи да се забавя от низходящата динамика в международните цени на суровините и изчерпването на вторичните ефекти. Компонентите на базисната инфлация ще имат водещ принос за повишението на общия ХИПЦ, който в края на 2023 година се прогнозира да се забави до 3.8%, а средногодишната инфлация - до 6.4% на годишна база, във връзка с вторичните ефекти от поскъпването най-вече на енергийните суровини.

Влиянието на компонентите на базисната инфлация също ще се засилва както по линия на косвените ефекти от по-високите цени на енергоресурсите, така и поради отражението на по-високите разходи за труд в икономиката. Инфлацията при услугите се очаква да се ускори до 10.4% на годишна база през декември, а тази при неенергийните промишлени стоки - до 9.1%. Средногодишната инфлация се очаква да бъде 12.7% за 2022 година.

През следващите години инфлацията ще продължи да се забавя най-вече във връзка с очакваната низходяща динамика в международните цени на суровините и изчерпването на наблюдаваните вторични ефекти. Очакванията са средногодишното повишение на ХИПЦ през 2023 година да бъде 6.4%, а инфлацията в края на периода да се забави до 3.8%. В съответствие с котировките на фючърсите, международната цена на петрола тип „Брент“ се очаква да се понижи с малко над 13% в края на 2023 година, което ще доведе до поевтиняване на транспортните горива за съответния период. Във връзка с това, енергийните стоки ще имат отрицателен принос за формиране на инфлацията в края на годината. Компонентите на базисната инфлация ще имат водещ принос за повишението на общия ХИПЦ както поради споменатите косвени ефекти, така и поради нарастването на разходите за труд в икономиката.

През 2024 и 2025 година отрицателният принос на енергийните стоки към инфлацията ще се запази, поради очакваната низходяща динамика на международните цени. Вследствие на това инфлацията в края на годината се очаква да продължи да се забавя, съответно до 2.6% и 2.2%. До края на прогнозния период приносът на базисните компоненти на ХИПЦ ще остане водещ.



<https://www.minfin.bg/bg/866>

### Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

#### **Риск от настъпване на форсмажорни събития**

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

## **1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА).**

*Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Групата може да оказва влияние. Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.*

#### **Секторни рискове**

Предметът на дейност на „Холдинг Център“ АД, съгласно неговия устав е : Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружествата от структурата на холдинга, придобиване, управление, оценка и продажба на лицензии за използване на патенти на дружества, в които участва. : Предметът на дейност на дъщерното дружество- „Орел – Разград“ АД е: Покупка – продажба на стоки и други вещи, в първоначален, преработен и обработен вид; продажба на стоки собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови и лицензионни сделки; стоков контрол; туристически, рекламни и други услуги; отдаване под наем; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба. От най-съществено значение за текущата дейност на Емитента са размерите приходите от лихви по договори за заеми и цесии, както и промените в стойността на притежаваните инвестиционни имоти и финансови активи(основно публично търгувани акции), на които дружеството разчита да генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар. Оперативните и финансовите резултати на Емитента и дъщерното му дружество, са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който оперират. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата на основните дейности, определящи приходната част на

Групата. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти, опериращи в тези сектори и са резултат от външни за Групата фактори, върху които то не може да оказва влияние. Групата осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция.

Секторите, в които оперира дъщерното дружества на Емитента, също се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Групата на посочените пазари ще зависи от способността на Емитента и надъщерното дружество да бъдат по-конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответните сегменти, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

#### **Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти**

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрита от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

#### **Рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти**

Групата е изложена и на ценови рискове свързани с инвестициите във финансови инструменти, които притежава. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Риск представлява и потенциалното ограничаване на ликвидността, което да затрудни последваща продажба на притежаваните от Дружеството финансови инструменти, както и евентуално затруднено финансово състояние на емитентите, което да затрудни изплащането на дивидентите по емитираните ценни книжа. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

#### **Лихвен риск**



Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Предоставените заеми са с фиксиран лихвен процент. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента и дружествата от неговата Група е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Лихвите на банковите 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.

#### **Кредитен риск**

Основните финансови активи на Групата са търговски и други финансови вземания, пари в банкови сметки и в брой. Кредитен риск е основно рискът, при който клиентите на Групата няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските вземания. Групата редовно следи за изпълнение на задълженията на контрагентите към нея, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други финансови вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти.

Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с добра кредитна оценка.

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.

#### **Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30 дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Средствата на дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на финансови активи.

#### **Регулаторен риск**

На Групата не са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегментите, в които оперира заедно с дъщерното си дружество, но при възникването на такива е възможно те да затруднят неговата дейност, което да доведе до по-ниска рентабилност и оттам до влошаване на финансовото му състояние и възможността да обслужва задълженията си.

#### **Избор на погрешна стратегия**

Изборът на неподходящ проект или стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби и/или пропуснати ползи за Групата. Политиката на Групата е да управлява стратегическия риск, чрез

непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултатите от дейността, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.

#### **Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози**

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента и на дъщерните дружества се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки убедеността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

#### **Риск бизнесът на Групата да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове**

Негативна публичност и увреждане на репутацията на Групата може да засегне способността на „Холдинг Център“ АД да привлича и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността на Групата.

#### **Риск от невъзможност на Емитента да финансира планираните си инвестиции**

Бизнесът на „Холдинг Център“ АД изисква извършване на нови инвестиции. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи „Холдинг Център“ АД да редуцира планирани инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на „Холдинг Център“ АД и дружеството от неговата група.

#### **Риск от промяна в акционерната структура**

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на Групата, а оттам да окаже съществен ефект върху кредитния портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността.. Към датата на проспекта Емитентът не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура. Емитентът не очаква тази промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията на Групата.

#### **Риск, свързан с управлението на Емитента**

Групата разчита на управленския си персонал за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения биха довели до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването на Групата. Замяната на част или целият управленски персонал с нови лица би могло да има същите отрицателни последици.

#### **Рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители**

Това е рискът дейността на Групата да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник

в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, Групата е зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Групата.

Предвид наблюдаваните в последните години проблеми в образователната системата в България и като следствие от това – недостатъчно качествено подготвени кадри, много сектори на националната икономика изпитват недостиг на квалифицирани кадри. Допълнително влияние оказва и демографската криза в страната – застаряващо население и ниска раждаемост. В резултат на тези и други фактори конкуренцията между работодателите е много сериозна. Икономическата дейност на „Холдинг Център“ АД е зависим в значителна степен от приноса на определен брой лица. Няма сигурност, че тези ключови служители ще продължат да работят за Емитента и за в бъдеще. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски и оперативни позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на икономическата група като цяло, оперативните ѝ резултати, както и финансовото ѝ състояние.

#### **Риск от неетично и незаконно поведение**

Това е риска от осъществяване на сделки от името и за сметка на „Холдинг Център“ АД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Групата не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти.

#### **Риск от възможно осъществяване на сделки между Групата и свързаните с нея лица при условия, които се различават от пазарните**

Съществува риск от осъществяване на сделки между „Холдинг Център“ АД и свързаните с Групата лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Групата. До момента всички сделки, сключени между „Холдинг Център“ АД и свързаните с Групата лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива. Макар и целта да е тези сделки да се осъществяват по пазарни условия, възможно е по различни причини да бъдат сключени такива сделки при условия, различаващи се от пазарните, които да не са в най-добрия интерес на Групата и неговите облигационери. В тази връзка, Емитентът ще осъществява сделки със свързани лица само в случаите, когато последните могат да предложат по-добри за Емитента условия за изпълнение от пазарните.

#### **Рискове свързани с дейността на дъщерното дружество**

Възможно е дъщерното дружество да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което Групата-майка „Холдинг Център“ АД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Предметът на дейност на дъщерното дружество- „Орел – Разград“ АД е: Покупка – продажба на стоки и други вещи, в първоначален, преработен и обработен вид; продажба на стоки собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови и лицензионни сделки; стоков контрол; туристически, рекламни и други услуги; отдаване под наем; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба.

Конкретните рискове, които имат отношение към дейността на дъщерното дружество са: секторни, рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти; кредитен; ликвиден; регулаторен; риск от избор на погрешна стратегия; рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители; риск от неетично и незаконно поведение.

#### **Риск от неточна оценка и неправилна класификация на финансовите активи, притежавани от емитента**

Съществува риск от неточна оценка и неправилна класификация на финансовите активи, притежавани от емитента. Подобни неточни оценки и класификации биха могли да заблудят акционерите в групата относно състоянието на Групата и съответно да накърнят интересите им. До момента Групата не се е сблъсквала с такива казуси.

### **1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ**

#### **Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем и от неплащане на лихвите по облигационния заем**

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довела до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Инвеститорите могат да загубят част или цялата си инвестиция ако Групата спре да изплаща лихвите или откаже да изплати главницата по този облигационен заем. .

По издадената от него облигационна емисия с ISIN код BG2100018154, емитентът е допускал просрочия на плащанията на лихви и главници, данните за които могат да бъдат намерени в следващата таблица:

<b>Дата за лихвени и главнични плащания</b>	<b>Дата, на която са извършени плащанията</b>	<b>Период на просрочие</b>
22.06.2019 г.	02.07.2019 г.	10 дни
22.12.2019 г.	30.12.2019 г.	8 дни
22.06.2020 г.	14.09.2020 г.	84 дни
22.12.2020 г.	29.12.2020 г.	7 дни
22.06.2021 г.	05.08.2021 г.	44 дни
22.06.2022 г.	29.09.2022 г.	99 дни
22.12.2022 г.	23.12.2022 г.	1 ден

22.06.2023 г.	Не е платен към датата на внасяне на документа	-
---------------	--	---

Причините за просрочените плащания са както технически и организационни (за случаите, в които периода на просрочие е до 10 дни), така и се дължаха на необходимостта да бъдат завършени инвестиционни намерения на дружеството, свързани с предмета му на дейност (за останалите случаи). Ръководството на емитента е преценило, че реализираните в случаите инвестиции са важни за развитието на дружеството. Мерките, които емитентът смята да предприеме по отношение на избягване на подобни случаи на просрочено плащане на лихви и главници в бъдеще са подобряване в организацията на работа, особено що се отнася до планирането на ликвидността, размерът на оборотния капитал и инвестиционната дейност.

Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Дружеството планира да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството възнамерява да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационният заем.

#### **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. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1,00 %, но не по-малко от 3 % и не повече от 6,00 %.

#### **Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации**

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите облигации на приемлива за тях цена. Този риск ще бъде по-висок в периода преди допускане на Емисията на регулиран пазар, тъй като няма да има публично известни котировки купува и продава и сделките следва да се извършват на извънборсов пазар.

Емитентът е поел ангажимент за регистрация на Емисията на БФБ в рамките на шест месеца от нейното издаване. След регистрацията за търговия този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на облигации или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват облигациите на вторичния пазар и дали той ще бъде ликвиден, или не.

#### **Риск при реинвестиране**

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

**Риск от предсрочно погасяване на облигационния заем по инициатива на емитента**

Риск от предплащане съществува, когато в условията на Емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения, докато облигационерите няма да получат очаквания си лихвен доход за последните една или две години преди падежа на облигациите. 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.

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

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото стандартно е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има 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. Комисията за финансов надзор (КФН) контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи 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 пазара на облигации.

**Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия**

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива, както на облигационерите, така и на Емитента. 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. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК 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. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се

извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ. Ръководството на Емитента не очаква да прави промяна в обезпечението по настоящия облигационен заем.

#### **Риск от промяна в обезпечението на облигациите**

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че емитентът планира да замени обезпечението с ипотeka на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотечи върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотечи върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от края на м. октомври 2023 г. Замяната на обезпечението с ипотeka на недвижими имоти прави обезпечението пряко свързано с пазара на недвижими имоти. Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната 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. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението.

#### **Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа**

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

#### **Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента**

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Групата на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

#### **Валутен риск**

Валутният риск, който носят ценните книжа, издадени от Групата, произтича от факта, че са деноминирани в евро. Промяната на валутния курс на еврото спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, в сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция деноминирана в друга валута. В този смисъл евентуална обезценка на еврото би довела до намаляване на доходността от инвестиране в ценните книжа на Групата. Функциониращият

механизъм на валутен борд в страната елиминира в голяма степен валутния риск, тъй като българският лев е с фиксиран курс към еврото.

#### **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 е 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.

#### **Инфлационен риск**

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка 1.3. „Системни рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

#### **Финансов риск**

Настоящата облигация е финансов инструмент, който изисква определено ниво на финансова грамотност за да бъде разбрана и оценена. Неопитни лица или инвеститори с малък опит рискуват да направят грешна преценка за рисковете, както и грешно да оценят стойността на тази облигация. Инвестиция в облигациите на Групата носи рискове за неопитните инвеститори.

## **2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ**

### **2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА**

Членовете на Съвета на директорите на “Холдинг Център” АД - Борис Михайлов Николов – председател на СД, Гергана Методиева Таскова – независим член на СД и Иван Стоянов Ярков – Изпълнителен директор, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г., както и към 31.03.2022 г и 31.03.2023 г. Милена Александрова Кънева - Йосифова отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. Одиторско дружество „Бул Одит“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, Студентски град, ул. Акад. Николай Стоянов №13А, отговаря за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето гарантиращо ценните книжа – „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “Холдинг Център” АД.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 8 и Приложение 14 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:



- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД
- Любомир Йорданов Ламбрев – инвестиционен консултант

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 8 и Приложение 14 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ 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.

## 2.2. ДЕКЛАРАЦИИ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в Проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

## 2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

Информацията, използвана от трети страни, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

НСИ – статистика от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));

БНБ – статистика и прогнози от сайта на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));

Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;

Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта [www.az.government.bg](http://www.az.government.bg);

Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)

БФБ – информация от сайта на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));

Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));

Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)

Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)

Cushman & Wakefield и Forton (<https://cwforton.com>)

## 2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

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

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И

ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ Е ИЗГОТВЕН КАТО ОПРОСТЕН ПРОСПЕКТ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129.

### 3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 и 2022 са одитирани от Одиторско дружество „Бул Одит“ ООД със седалище и адрес на управление: гр. София, Студентски град, ул. Акад. Николай Стоянов №13А, ЕИК 121448965 с рег. N 023, регистриран одитор отговорен за одита Стоян Стоянов – управител Стоян Димитров Стоянов (диплом № 0043 на ИДЕС)

гр. София, Студентски град, ул. Акад. Николай Стоянов №13А, ет. 3; тел.: +359 888 504095, +359 2 868 3022; e-mail: bulodit@abv.bg;

Декларацията по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК е изготвена от Стоян Димитров Стоянов в качеството и на регистриран одитор с Регистрационен номер №023.

Лицата по-горе отговарят за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

## 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование “Холдинг Център” АД.

### 4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е холдингово акционерно дружество (АД). Дружеството е с LEI код 8945006WICLCD849KH26. “Холдинг Център” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ЗППЦК и Търговския закон.

Седалището, адресът на управление, телефонът, електронният адрес за връзка и електронната страница на Дружеството са както следва:

Адрес гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Георги Раковски 132, вх. А, ет. 1, офис 3

Телефон +359 884794445 Ел. поща: [iyarkof@yahoo.com](mailto:iyarkof@yahoo.com)

Web: [www.holding-centre.com](http://www.holding-centre.com)

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

## 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Към датата на проспекта структурата на Групата включва дружество-майка „Холдинг Център” АД и нейното дъщерно дружество „ОРЕЛ-РАЗГРАД“ АД. „Холдинг Център” АД притежава 285 885 броя обикновени, поименни, налични акции, всяка с номинал от 1 лев от капитала на „ОРЕЛ-РАЗГРАД“ АД, които представляват 95, 295 % от капитала на дружеството.

Предметът на дейност на „Холдинг център“ АД е: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружествата от структурата на холдинга, придобиване, управление, оценка и продажба на лицензии за използване на патенти на дружества, в които участва.: Предметът на дейност на „Орел – Разград“ АД е: Покупко – продажба на стоки и други вещи, в първоначален, преработен и обработен вид; продажба на стоки собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови и лицензионни сделки; стоков контрол; туристически, рекламни и други услуги; отдаване под наем; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба.

Средносписъчният брой на персонала на Групата към 31.03.2023 г. е 2 работници и служители (2022 г.: 2 бр работника и служителя) и 4 служителя – ключов управленски персонал (2022 г.: 4 бр управленски персонал).

През 2022 г. приходите за основните категории продукти, които продават и/или услуги, които предоставят емитента и неговото дъщерно дружество са следните:

#### Приходи от лихви

Вид	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Лихви по договор за заем	372	340
Лихви по договори за покупко-продажба на акции	77	63
Лихви по договори за цесия	1 081	1 302
<b>Общо</b>	<b>1 530</b>	<b>1 705</b>

*Източник: Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за 2022 г., Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за 2021 г.*

#### Положителни разлики от операции с финансови инструменти

Вид	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Резултат от разпореждане с финансови инструменти	548	704
<b>Общо</b>	<b>548</b>	<b>704</b>

*Източник: Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за 2022 г., Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за 2021 г.*

#### Резултат от промяна на нетекущи активи

Вид	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Положителна разлика от оценка на инвестиционни имоти	43	3 691
Отрицателна разлика от оценка на инвестиционни имоти	(81)	(2 383)

Общо	(38)	1 308
------	------	-------

Източник: Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за 2022 г., Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за 2021 г.

През първото тримесечие на 2023 г. приходите за основните категории продукти, които продават и/или услуги, които предоставят емитента и неговото дъщерно дружество са следните:

#### Приходи от лихви

Вид	31.03.2023 г.	31.03.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Лихви по договори за заеми и цесии	343	382
<b>Общо</b>	<b>343</b>	<b>382</b>

Източник: Неодитиран междинен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД към 31.03.2023 г., Неодитиран междинен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД към 31.03.2022 г.

#### Положителни разлики от операции с финансови инструменти

Вид	31.03.2023 г.	31.03.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Резултат от разпореждане с финансови инструменти	292	139
<b>Общо</b>	<b>292</b>	<b>139</b>

Източник: Неодитиран междинен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД към 31.03.2023 г., Неодитиран междинен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД към 31.03.2022 г.

Към 31.03.2023 г. основната част от нетекущите активи на дружеството се заема от инвестиционни имоти (77% от нетекущите активи и 31% от общите активи). Балансовата стойност на инвестиционните имоти е 19 701 хил лева. Инвестиционни имоти с балансова стойност 19 701 хил. лв (2022г.: 19 701 хил.лв.) са предоставени като обезпечения по банкови кредити на Групата.

#### Инвестиционни имоти

	Земя ,000 лв	Сгради ,000 лв	Общо ,000 лв
Към 31 март 2023			
<b>Отчетна стойност</b>	<b>12 535</b>	<b>7 166</b>	<b>19 701</b>

Към 31 декември 2022			
Отчетна стойност	12 535	7 166	19 701

Източник: Неодитиран междинен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД към 31.03.2023 г., Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за 2022 г.

Към 31.03.2023 г. дългосрочните финансови активи на дружеството са на стойност 3 346 хил. лв. (13% от нетекущите активи и 5% от общите активи).

#### Дългосрочни финансови активи

	Процент на инвестицията в капитала на дружеството %	31.03.2023 г. ‘000 лв.	31.12.2022 г. ‘000 лв.
<b>Финансови активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход:</b>			
Химснаб България АД	2.14 %	3 023	3 023
АВС Финанс АД	9.71 %	173	173
Други	9.46 %	150	150
<b>Общо</b>		<b>3 346</b>	<b>3 346</b>

Източник: Неодитиран междинен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД към 31.03.2023 г., Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за 2022 г.

Акции с отчетна стойност 3 023 хил. лв. са на борсово търгувани компании и са преоценени в друг всеобхватен доход, по последната борсова цена за 2022 г. Използвана е информацията от БФБ, информацията от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти.

Другите инвестиции на стойност 323 хил. лв. са оценени по цена на придобиване, тъй като акциите не се търгуват на фондова борса. През текущия и предходни периоди не е имало индикация за обезценка.

Към 31.03.2023 г. краткосрочните финансови активи на дружеството са на стойност 8 472 хил. лв. (22% от текущите активи и 13% от общите активи).

#### Краткосрочни финансови активи

Вид	31.03.2023 г. ‘000 лв.	31.12.2022 г. ‘000 лв.
<b>Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалба и загуба, в това число:</b>		
Акции	8 472	8 224
<b>Общо</b>	<b>8 472</b>	<b>8 224</b>

Източник: Неодитиран междинен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД към 31.03.2023 г., Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за 2022 г.

В групата на краткосрочни финансови активи са представени капиталови инвестиции котиран на борса на стойност 6 396 хил.лв. (31.12.2022 г.: 6 148 хил.лв) и капиталови инвестиции, които не са борсово котиран на 2 076 хил. лв. (31.12.2022 г.: 2 076 хил.лв). Капиталовите инвестиции са класифицирани като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбите или загубите. Борсово котираните капиталови инвестиции са преоценени по справедлива стойност на база последна борсова цена към 31.03.2023 г. Използвана е информация от БФБ, информация от инвестиционни посредници за сключени финансови сделки, публична информация за ценова статистика за обеми сделки и последни сделки по емитенти. Капиталовите инвестиции, които не са борсово котиран са оценени по справедлива стойност на база оценки на лицензирани оценители. Преоценката е призната в печалби и загуби.

Към 31.03.2023 г. краткосрочните търговски и други финансови вземания на дружеството са на стойност 22 346 хил. лв.(58% от текущите активи и 35% от общите активи).

#### Търговски и други финансови вземания

Вид	31.03.2023 г.	31.12.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания по договори за цесии, покупко продажба на ценни книжа, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	22 868	22 897
Лихви, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	3 449	3 233
Очаквани кредитни загуби	(3 997)	(3 997)
Авансови плащания	26	80
<b>Общо</b>	<b>22 346</b>	<b>22 213</b>

*Източник: Неодитиран междинен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД към 31.03.2023 г., Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за 2022 г.*

Вземанията са възникнали по силата на договори за покупка на вземания, покупко – продажба на ценни книжа, съгласно обичайната дейност на дружествата в Групата.

Балансовата стойност на вземания по договори за цесии, покупко – продажба на ценни книжа, обезпечени с поръчителство/гаранции е в размер на 4 070 хил. лева (31.12.2022г.: 4 019 хил.лева).

Към 31.03.2023 г. предоставените краткосрочни заеми на дружеството са на стойност 7 037 хил. лв.(18% от текущите активи и 11% от общите активи).

#### Предоставени заеми

Вид	31.03.2023 г.	31.12.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Предоставени заеми възникнали в дружеството, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	639	639
Предоставени заеми придобити с цесии, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	5 319	5 319
Лихви, брутна сума преди очаквана кредитна загуба	1 835	1 769

Очаквани кредитни загуби	(756)	(756)
<b>Общо</b>	<b>7 037</b>	<b>6 971</b>

*Източник: Неодитиран междинен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД към 31.03.2023 г., Одитиран годишен консолидиран финансов отчет на „Холдинг Център“ АД за 2022 г.*

Краткосрочните заеми на Групата са предоставени при годишни лихвени равнища от 4,50 % до 6.50%. Срокът на погасяване на заемите към 31.03.2023 г. не е по-дълъг от една година. Балансовата стойност на вземанията по предоставените заемите с гаранции/поръчител са в размер на 2 550 хил.лева. (31.12.2022: 3 243 хил.лева.)

## 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическата група се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията по § 1, точка 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, „дъщерно на публично дружество“ е дружество, в което публичното дружество упражнява контрол. Контрол е на лице, когато Дружеството-майка: 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; 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 датата на проспекта структурата на Групата включва дружество-майка „Холдинг Център“ АД и нейното дъщерно дружество „ОРЕЛ-РАЗГРАД“ АД. „Холдинг Център“ АД притежава 285 885 броя обикновени, поименни, налични акции, всяка с номинал от 1 лев от капитала на „ОРЕЛ-РАЗГРАД“ АД, които представляват 95, 295 % от капитала на дружеството.

Основната дейност на дъщерното предприятие („Орел – Разград“ АД) се състои в следното: Покупко – продажба на стоки и други вещи, в първоначален, преработен и обработен вид; продажба на стоки собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки; складови и лицензионни сделки; стоков контрол; туристически, рекламни и други услуги; отдаване под наем; покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, с цел продажба.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

### 7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван финансов отчет (неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.03.2023 г.) на „Холдинг Център“ АД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в икономическата среда за Емитента или във финансовото състояние на Групата.

В цитирания отчет не е отразена настоящата емисия със съответните параметри.

### 7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

Основната дейност на Холдинга е свързана с придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, финансиране на дружествата от структурата на холдинга, придобиване, управление, оценка и продажба на лицензии за използване на патенти на дружества, в които участва. От най-съществено значение за текущата дейност на Емитента са размерите приходите от лихви по договори за заеми и цесии, както и промените в стойността на притежаваните инвестиционни имоти и финансови активи (основно публично търгувани акции), на които дружеството разчита да

генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

. В такава насока са и плановете за бъдещото му развитие и разрастване.

По предварителна информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2022 година е малко над 270 млн. евро като преобладаващи са сделките с традиционните за пазара активи – офис и търговски площи. Раздвижване се наблюдава и в сегмента на индустриалните имоти. Очакванията за 2023 година са за запазване на активността на пазара на бизнес имоти на нивата от предходната година и ръст на наемите във всички сегменти на пазара на бизнес имоти, в резултата на високите нива на инфлация. Темпът на растеж при строителството на нови офис площи се очаква да се забави, предвид трайната тенденция към повишаване на цените на строителните материали, на труда, на горивата и електроенергията, което води до трудности в планирането на разходите, ценообразуването и продажните цени на имотите.

Българският капиталов пазар представен от Българската фондова борса (БФБ) имаше сравнително спокойна 2022 г. Положението, на фона на заобикалящата среда, може да се каже, че не е толкова лошо – поне на пръв поглед пазарът за размера си не страда от липса на ликвидност и инициативност с рекорден оборот от малко над 1 млрд. лева и 8 първични публични предлагания (IPO), 7 от които успешни (1 на основен пазар и 6 на BEAM), през годината.

SOFIX изтри малко над 5% при почти 20% за S&P 500 и малко над 12% за DAX. Основният индекс на БФБ е доста далеч от историческите си върхове (над 1900 пункта през 2007 г.), след като изостана в представянето си в най-силните години след световната финансова криза и преди пандемията. БФБ остава изолирана от глобалните и от регионалните пазари заради липсата на свързаност. Ликвидността идва главно от сделки на по-големи институционални инвеститори, от сделки със свързани лица с определени компании, както и от търговията с чуждестранни акции на новия международен сегмент.

Тенденциите от 2022 г. продължават и през 2023 г., като в унисон с движенията на европейските и световните капиталови пазари, БФБ имаше нестабилно първо тримесечие и силно възходящо движение през второто тримесечие на 2023 г. Ако светът не се запъти към тежка рецесия, световните пазари не се насочат към сериозен срив и войната продължи със същата интензивност, можем да очакваме ръстовете да продължат и през втората половина на годината.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството и дъщерното му предприятие може да окаже възможна рецесия през 2023г. както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа инфлационна и енергийна криза в Европа. В България инфлацията през 2022г. достигна най-високото си равнище от 1998 г насам. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходите са много по-високи от преди пандемията Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване. В тази връзка се задълбочава енергийната криза и това оказва негативен ефект върху всички икономически отрасли.

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента и дружествата от неговата Група е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Лихвите на банковите 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 представя прогнози за продажбите и печалбата си.



## 9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

### 9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ

“Холдинг Център” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва:

- **Борис Михайлов Николов – председател на СД**
- **Гергана Методиева Таскова –независим член на СД**
- **Иван Стоянов Ярков – Изпълнителен директор**

#### 1. Борис Михайлов Николов – председател на СД на “Холдинг Център” АД

**Бизнес адрес:** гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, бул. „ Г.С.Раковски“ № 132, вх. А, ет. 1, офис 3

**Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:**

Председател на съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

**Образование:** Висш минно-геоложки институт – София

**Квалификация:**

Инженер

**Професионален опит:**

1986-1994- ДСО Редки метали. – Бухово, Началник смяна, Началник цех „Основно производство”, Началник отдел „Технологичен”, ИД Зам. Директор по производството

1995-1998- Алокс ООД – София, Мениджър по производството

1999-2001- United Couriers Incorporated – Сан Хосе, Калифорния, САЩ, Ръководител звено „Оперативна дейност”

2002-2008- CDI UK Limited, Лондон, Великобритания, Технически и административен асистент на Изпълнителния директор на проект „Унищожаване на специфично оборудване на територията на България”, Ръководител на експертен екип по проект „Унищожаване на специфично оборудване на територията на Ирак”, Мениджър оперативна дейност на проект „Разкомплектоване и унищожаване на специфично биологично и химическо оборудване находящо се в Алма Ата, Казахстан”, Асистент мениджър на проект „Оценка на възможностите и подготовка на дейностите за разкомплектоване на специфично индустриално оборудване находящо се в химически комбинат в Новосибирск, Русия”, Асистент мениджър на проект „Разрушаване на стоманобетонени конструкции в мина Ескондида – Антофагаста, Чили”

2008-2010- Ф-Строй Груп ЕООД, София, България, Заместник управител оперативна дейност

2010-2012- Global Offshore Projects Limited, Лондон, Великобритания, Мениджър оперативна дейност на проект „Унищожаване на специфично оборудване на територията на Украйна”, Ръководител на звено за логистика и информационна поддръжка на проект „Провеждане на инвентаризация и изготвяне на база данни за налично специфично оборудване на територията на Либия”

2012-2014- Ф-Строй Груп ЕООД, София, България, Заместник управител оперативна дейност

2015 г. – до момента – “Рой Мениджмънт” ООД, София, България, Експерт недвижима собственост

2015 г. – до момента – «Недвижими имоти София» АДСИЦ, София, България, Председател на съвета на директорите

**2. Гургана Методиева Таскова** – независим член на Съвета на директорите на “Холдинг Център” АД

**Бизнес адрес:** гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, бул. „ Г.С.Раковски“ № 132, вх. А, ет. 1, офис 3

**Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:**

Няма.

**Образование:**

Висше

**Квалификация:**

Обществено здраве и здравен мениджмънт

**Професионален опит:**

2006-2012 г.- МДЦ „Дженерали Закрила“ ООД, регистратор

2012-2013 г.- ЗОФ“Хипократ” АД, Експерт медицинска дейност

2013- до момента- ЗД “Съгласие” АД, Експерт администриране на полици

**3. Иван Стоянов Ярков** – Изпълнителен директор

**Бизнес адрес:** гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, бул. „ Г.С.Раковски“ № 132, вх. А, ет. 1, офис 3

**Данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност:**

Изпълнителен директор на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

**Образование:**

Висше

**Квалификация:**

Офицер, Международна икономика и отношения

**Професионален опит:**

1983-1995 г.- Офицер БА

1995-2001 г.- „Булбанк” АД, външноикономически анализатор

2001-2003 г.- „Росексимбанк” АД, експерт- пазарен анализатор

2005-2006 г.- „Общинска банка” АД, Главен експерт – анализ и оценка на икономическата среда

2006-2007 г.- „FB Consulting“ ООД, аналитик

2007-2010 г.- Директор връзки с инвеститорите на „СИТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ АДСИЦ

2010-2013 г.- „Чеси инс“ ООД, консултатнт-сътрудник

2014-до момента- изпълнителен директор на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ

## 9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

## 10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

### 10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Дружеството има шест лица, които притежават пряко или непряко над 5 на сто от капитала му. Те са описани по-долу:

1 „Биоасис“ АД притежава пряко 230 456 броя акции или 31.32% от капитала на Емитента.

- SCHUTT-ANDERSEN HOLDING LTD., HE359464, Седалище и адрес на управление: Иппократос, 3А, Акрополи, 2006 Никозия, Република Кипър притежава 1 163 397 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите на „Биоасис“ АД, равняващи се на 96.95 % от всички права на глас в ОСА на „Биоасис“ АД. SCHUTT-ANDERSEN HOLDING LTD. Чрез „Биоасис“ АД притежава непряко 230 456 броя акции или 31.32% от капитала на „Холдинг Център“ АД;

- TOTALPRO TRUST SERVICES LTD, ЕИК: HE358879, с адрес: Иппократос, 3А, Акрополи, 2006 Никозия, Република Кипър, с представляващ LOUKAS DIMITRIOU, притежава пряко 1 000 акции, представляващи 100 % от капитала и от гласовете в общото събрание на SCHUTT-ANDERSEN HOLDING LTD. TOTALPRO TRUST SERVICES LTD. Чрез SCHUTT-ANDERSEN HOLDING LTD. и „Биоасис“ АД притежава непряко 230 456 броя акции или 31.32% от капитала на „Холдинг Център“ АД;

2 QUENTROL LIMITED, HE343862, Седалище и адрес на управление: 1066 Никозия, Република Кипър, притежава пряко 116 424 броя акции или 15.82% от капитала на Емитента.

- QUENTROL LIMITED е еднолична собственост на Karyes Investment Public Company Limited (публично дружество, чиито акции се търгуват на Кипърската фондова борса – Cyprus Stock Exchange). От своя страна мажоритарен акционер с 58.99 % в капитала на Karyes Investment Public Company Limited е „Юробанк България“ АД. „Юробанк България“ АД чрез Karyes Investment Public Company Limited и QUENTROL LIMITED притежава непряко 116 424 броя акции или 15.82% от капитала на „Холдинг Център“ АД;

3 „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД притежава пряко 1 800 броя акции или 0.24% от капитала, а чрез управляваните от него фондове, притежава 36 570 броя акции, представляващи 4.97% от капитала - общо 38 370 броя акции или 5.21% от капитала.

- Косвено акционерно участие чрез ДФ „Квест Вижън“, притежава 4 570 броя акции, представляващи 0.62% от капитала на „Холдинг Център“ АД;

- Косвено акционерно участие чрез ДФ „Прайм Асетс“, притежава 32 000 броя акции, представляващи 4.35% от капитала на „Холдинг Център“ АД;

Изброените акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК.

## 10.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

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.

Няма физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху “Холдинг Център” АД по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

## 10.3 ДОГОВОРОНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На “Холдинг Център” АД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

## 11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

### 11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г., както и неоудитираните консолидирани финансови отчети за тримесечието на 2023 г. и 2022 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на БФБ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), на интернет-страницата на Емитента (<https://www.holding-centre.com/>) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Инфосток (<http://www.infostock.bg>). Консолидираните финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

**Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. (Одитиран)**

	31.12.2022 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.
<b>Основна дейност</b>		
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	548	704
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(630)	(374)
Очаквана кредитна загуба, нетно	(2)	(995)
<b>Нетен резултат от операции с финансови инструменти</b>	<b>(84)</b>	<b>(665)</b>
<b>Печалба/загуба от разпореждане с инвестиционни имоти</b>	<b>330</b>	<b>1 369</b>

Приходи от лихви	1 466	1 629
Разходи за лихви	(1 016)	(1 277)
<b>Нетен резултат от лихви</b>	<b>450</b>	<b>352</b>
Други финансови разходи	(47)	(97)
<b>Административна дейност</b>		
Разходи за материали	(53)	(16)
Разходи за външни услуги	(218)	(212)
Разходи за персонала	(59)	(72)
Нетни други разходи/приходи	(57)	(55)
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>	<b>262</b>	<b>604</b>
Разходи за данъци	(66)	(46)
<b>Печалба/загуба за периода</b>	<b>196</b>	<b>558</b>
<b>Друг всеобхватен доход в т.ч.</b>		
<b>Компоненти, които се прекласифицират в печалбата или загубата</b>		
Преценка на финансови активи на разположение за продажба	187	161
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които се прекласифицират в печалбата или загубата	(19)	(16)
<b>Друг всеобхватен доход нетно от данъци</b>	<b>168</b>	<b>145</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>364</b>	<b>703</b>
<b>Печалба/Загуба отнасяща се към:</b>		
Собствениците на дружеството- майка	183	559
Неконтролиращо участие	13	(1)
<b>Общ всеобхватен доход отнасящ се към:</b>		
Собствениците на дружеството- майка	351	704
Неконтролиращо участие	13	(1)
<b>Печалба/Загуба на акция в лева</b>	<b>0.25</b>	<b>0.76</b>

Източник: Холдинг Център АД

През 2022 г. нетният резултат от операции с финансови инструменти на емитента е отрицателен в размер на 84 хил. лв., което представлява намаление с 87% спрямо резултата за 2021 г. (-665 хил. лв.). Печалбата от разпореждане с инвестиционни имоти е в размер на 330 хил.лв., което представлява намаление с 76% спрямо резултата за 2021 г.(1 369 хил. лв.). Нетният резултат от лихви нараства от 352 хил. лв. на 450 хил. лв., или с 28%. Печалбата за 2022 г. намалява до 196 хил. лв., спрямо 558 хил. лв. година по-рано, или с 65%, а общият всеобхватен доход до 364 хил. лв., спрямо 703 хил. лв. за предходната година(48%). След отчитане на неконтролиращото участие печалбата е в размер на 351 хил. лв. , което представлява спад от 50% спрямо 2021 г.

**Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за тримесечието, приключващо на 31 март 2023 г.(неодитиран)**

	31.03.2023 '000 лв.	31.03.2022 '000 лв.
<b>Основна дейност</b>		
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	292	139
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(43)	(64)

<b>Нетен резултат от операции с финансови инструменти</b>	<b>249</b>	<b>75</b>
Приходи от лихви	343	382
Разходи за лихви	(240)	(247)
<b>Нетен резултат от лихви</b>	<b>103</b>	<b>135</b>
Други финансови разходи	(1)	-
<b>Административна дейност</b>		
Разходи за материали	(3)	(8)
Разходи за външни услуги	(25)	(28)
Разходи за персонала	(17)	(13)
Нетни други разходи/приходи	3	(32)
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>	<b>309</b>	<b>129</b>
Разходи за данъци	-	-
<b>Печалба/загуба за периода</b>	<b>309</b>	<b>129</b>
<b>Печалба/Загуба отнасяща се към:</b>		
Собствениците на дружеството- майка	309	130
Неконтролиращо участие	-	(1)
<b>Общ всеобхватен доход отнасящ се към:</b>		
Собствениците на дружеството- майка	309	130
Неконтролиращо участие	-	(1)
<b>Печалба/Загуба на акция в лева</b>	<b>0.42</b>	<b>0.18</b>

*Източник: Холдинг Център АД*

През първото тримесечие на 2023 г. нетният резултат от операции с финансови инструменти на емитента е в размер на 249 хил. лв., което представлява увеличение с 232% спрямо резултата за 2022 г. (75 хил. лв.). Нетният резултат от лихви намалява от 135 хил. лв. на 103 хил. лв., или с 24%. Печалбата за първото тримесечие на 2023 г. нараства до 309 хил. лв., спрямо 129 хил. лв. година по-рано, или със 140%. След отчитане на неконтролиращото участие печалбата е в размер на 309 хил. лв., което представлява ръст от 138% спрямо 2022 г.

**Консолидиран отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. (Одитиран)**

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Имоти, машини и съоразения	97	103
Инвестиционни имоти	19 701	19 452
Репутация	2 607	2 607
Дългосрочни финансови активи	3 346	3 023
Отсрочени данъчни активи		
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>25 751</b>	<b>25 185</b>
<b>Текущи активи</b>		
Стоки	43	153
Краткосрочни финансови активи	8 224	8 245
Търговски и други финансови вземания	22 213	24 765
Предоставени заеми	6 971	8 506

Парични средства и парични еквиваленти	576	870
<b>Общо текущи активи</b>	<b>38 027</b>	<b>42 539</b>
<b>Общо активи</b>	<b>63 778</b>	<b>67 724</b>

**СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ****СОБСТВЕН КАПИТАЛ****Капитал, полагащ се на собствениците на дружеството-майка**

Основен акционерен капитал	736	736
Премиен резерв	16 708	16 708
Натрупана печалба/загуба	8 499	8 349
Резерв от преоценки	1 149	981

**Собствен капитал отнасящ се към собствениците на предприятието-майка**

	<b>27 092</b>	<b>26 774</b>
--	---------------	---------------

**Неконтролиращо участие**

	<b>50</b>	<b>36</b>
--	-----------	-----------

**Общо собствен капитал**

	<b>27 142</b>	<b>26 810</b>
--	---------------	---------------

**Нетекущи пасиви**

Задължения към финансови институции	7 600	7 600
Задължение по облигационен заем	-	3 911
Отсрочени данъчни пасиви	312	312

**Общо нетекущи пасиви**

	<b>7 912</b>	<b>11 739</b>
--	--------------	---------------

**Текущи пасиви**

Задължения към финансови институции	12 599	12 593
Задължение по облигационен заем	3 918	3 922
Търговски задължения и получени аванси	11 827	12 397
Задължения за данъци	69	13
Задължения към персонал и соц. осигуряване	5	8
Други задължения	306	242

**Общо текущи пасиви**

	<b>28 724</b>	<b>29 175</b>
--	---------------	---------------

**Общо пасиви**

	<b>36 636</b>	<b>40 914</b>
--	---------------	---------------

**Общо капитал и пасиви**

	<b>63 778</b>	<b>67 724</b>
--	---------------	---------------

*Източник: Холдинг Център АД*

Към 31.12.2022 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 25 751 хил. лв., което е увеличение с 2% в сравнение с края на 2021 г. Увеличението се дължи на леко нарастване на инвестиционните имоти и финансовите активи през периода. Текущите активи са в размер на 38 027 хил. лв., което е спад с 11% в сравнение с края на 2021 г. Намалението се дължи на лекия спад на вземанията и предоставените заеми през периода. В резултат активите на Дружеството намаляват до 63 778 хил. лв., спрямо 67 724 хил. лв. преди година, което е спад с 6%. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 27 092 хил. лв., което е ръст от 1% в сравнение с края на 2021 г. Нетекущите пасиви намаляват от 11 739 хил. лв. на 7 912 хил. лв., което се дължи на изплатените задължения по облигационен заем през периода. Текущите пасиви са в размер на 28 724 хил. лв., като за периода спадат 2%, което се дължи на лекия спад на търговските задължения и получените аванси. В резултат общите пасиви са в размер на 36 636 хил. лв., или с 10% по-малко, отколкото преди година.

**Консолидиран отчет за финансовото състояние за тримесечието, приключващо на 31 март 2023 г. (неодитиран)**

	31.03.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Имоти, машини и съоразения	95	97
Инвестиционни имоти	19 701	19 701
Репутация	2 607	2 607

Дългосрочни финансови активи	3 346	3 346
Отсрочени данъчни активи		
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>25 749</b>	<b>25 751</b>
<b>Текущи активи</b>		
Стоки	43	43
Краткосрочни финансови активи	8 472	8 224
Търговски и други финансови вземания	22 346	22 213
Предоставени заеми	7 037	6 971
Парични средства и парични еквиваленти	541	576
<b>Общо текущи активи</b>	<b>38 439</b>	<b>38 027</b>
<b>Общо активи</b>	<b>64 188</b>	<b>63 778</b>

**СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ****СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

Капитал, полагащ се на собствениците на дружеството-майка

Основен акционерен капитал	736	736
Премиен резерв	16 708	16 708
Натрупана печалба/загуба	8 808	8 499
Резерв от преоценки	1 149	1 149
Собствен капитал отнасящ се към собствениците на предприятието-майка	<b>27 401</b>	<b>27 092</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>27 451</b>	<b>27 142</b>

**Нетекущи пасиви**

Задължения към финансови институции	7 600	7 600
Отсрочени данъчни пасиви	312	312
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>7 912</b>	<b>7 912</b>

**Текущи пасиви**

Задължения към финансови институции	12 599	12 599
Задължение по облигационен заем	3 971	3 918
Търговски задължения и получени аванси	11 869	11 827
Задължения за данъци	80	69
Задължения към персонал и соц. осигуряване	4	5
Други задължения	302	306
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>28 825</b>	<b>28 724</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>36 737</b>	<b>36 636</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>64 188</b>	<b>63 778</b>

*Източник: Холдинг Център АД*

Към 31.03.2023 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 25 749 хил. лв., което е почти без промяна в сравнение с края на 2022 г. Същото се отнася и за текущите активи, които са в размер на 38 439 хил. лв. Общите активи са в размер на 64 188 хил. лв. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 27 401 хил. лв., което е ръст от 1% в сравнение с края на 2022 г. Нетекущите пасиви са в размер на 7 912 хил. лв.- без промяна през периода. Текущите пасиви са в размер на 28 825 хил. лв., като също почти не се променят през тримесечието. Общите пасиви са в размер на 36 737 хил. лв.

**Отчет за паричните потоци**

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. (Одитиран)

31.12.2022 31.12.2021  
BGN'000 BGN'000

**Парични потоци от основна дейност**



Постъпления от клиенти	4 188	73
Плащания на доставчици	( 1 524)	( 204)
Плащания на персонала и за осигуряване	( 59)	( 72)
Други постъпления/плащания – нетно	1 130	4 357
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>3 710</b>	<b>5 289</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиционни имоти	0	(8 813)
Възстановени предоставени заеми	208	46
Получени лихви по предоставени заеми	274	452
Предоставени заеми	(42)	0
Покупка на инвестиции	(1 982)	(6 178)
Продажба на инвестиции	1 958	6 188
Други постъпления/плащания-нетно	41	112
	<b>457</b>	<b>(8 193)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Получени заеми	6 514	9 940
Плащания по получени заеми	( 9 928)	(5 382)
Платени лихви и такси	( 1 000)	( 1 175)
Други постъпления/плащания – нетно	(47)	(97)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>( 4 461)</b>	<b>3 286</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на паричните средства</b>	<b>( 294)</b>	<b>382</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>870</b>	<b>488</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>576</b>	<b>870</b>

*Източник: Холдинг Център АД*

През 2022 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са в размер на 3 710 хил. лв., което е спад от 30% спрямо 2021 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са положителни в размер на 457 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 8 193 хил. лв. за 2021 г., което се дължи на липсата на изходящи парични потоци за покупка на инвестиционни имоти. Паричните потоци от финансова дейност са отрицателни в размер на 4 461 хил. лв., спрямо положителни в размер на 3 286 хил. лв. за 2021 г., В резултат паричните средства през 2022 г. намаляват с 294 хил. лв. и в края на годината са в размер на 576 хил. лв.

**Консолидиран отчет за паричните потоци за тримесечието, приключващо на 31 март 2023 г.**

	31.03.2023	31.03.2022
	BGN'000	BGN'000
<b>Парични потоци от основна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	103	59
Плащания на доставчици	( 23)	( 41)
Плащания на персонала и за осигуряване	( 17)	( 13)
Други постъпления/плащания – нетно	(6)	( 164)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>57</b>	<b>( 159)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Получени лихви по предоставени заеми	63	41
Покупка на инвестиции	(45)	0
Продажба на инвестиции	15	10

	<b>33</b>	<b>51</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Получени заеми	1 734	1 640
Плащания по получени заеми	( 1 691)	( 1 641)
Платени лихви и такси	( 167)	( 111)
Други постъпления/плащания – нетно	(1)	0
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>( 125)</b>	<b>( 112)</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на паричните средства</b>	<b>( 35)</b>	<b>( 220)</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>576</b>	<b>870</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>541</b>	<b>650</b>

*Източник: Холдинг Център АД*

През първото тримесечие на 2023 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са положителни в размер на 57 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 159 хил. лв. за съпоставимият период на 2022 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са положителни в размер на 33 хил. лв., спрямо 51 хил. лв. за 2022 г., Паричните потоци от финансова дейност са отрицателни в размер на 125 хил. лв., спрямо 112 хил. лв. за 2022 г., В резултат паричните средства през първото тримесечие на 2023 г. намаляват с 35 хил. лв. и в края на периода са в размер на 541 хил. лв.

## 11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 11.2.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишните финансови отчети на дружеството за 2021 и 2022 са одитирани. Тези отчети съдържат отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 и 2022 са одитирани от Одиторско дружество „Бул Одит“ ООД със седалище и адрес на управление: гр. София, Студентски град, ул. Акад. Николай Стоянов №13А, ЕИК 121448965 с рег. N 023, регистриран одитор отговорен за одита Стоян Стоянов – управител Стоян Димитров Стоянов (диплом № 0043 на ИДЕС) .

### 11.2.2. Друга информация в проспекта, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

### 11.2.3. Финансова информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента

Настоящият Проспект съдържа и данни към междинен период. Тези данни са взети от неодитираните междинни финансови отчети на емитента към 31.03.2022 г. и 31.03.2023 г

## 11.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Няма държавни, правни или арбитражни производства през период, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата.

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

## 11.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Значителни промени във финансовото състояние на Групата, настъпили след края на последния финансов период, за който е публикувана междинна финансова информация (неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.03.2023 г.):

### **-ЕМИТИРАНЕТО НА НАСТОЯЩАТА ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ В РАЗМЕР НА 10 000 000 ЕВРО НА 15 МАЙ 2023 Г.**

## 11.5. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Информацията, оповестена от Емитента по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014 през последните 12 месеца е следната:

- Годишни и тримесечни финансови отчети на индивидуална и консолидирана база;
- Информация, свързана с провеждането на редовните общи събрания на акционерите;
- Получени уведомления по чл.19 от Регламент (ЕС)596/2014;
- Информация, свързана с издаването на емисията облигации, предмет на настоящи Проспект;

## 12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Емитента и на членовете на групата на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Емитента и/или на членовете на групата на Емитента да посрещнат задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

## 13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Емитента, Договора с довереника на облигационерите, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, бул. „Г.С.Раковски" № 132, вх. А, ет. 1, офис 3 Проспектът и Договорът с довереника на облигационерите могат да бъдат намерени и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>), а Проспектът и на страницата на КФН.

Актуалния учредителен акт и устав на емитента и финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени в Търговския регистър. Тези документи могат да бъдат намерени и на страницата на Емитента на [https:// holding-centre.com](https://holding-centre.com).

## 14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

### 14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

## 14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства са използвани по предмета на дейност на дружеството за:

Погасяване на задължения на Емитента по банков заем	7 600 000 лв.
Придобиване на финансови инструменти – акции и дялове от договорни фондове	9 890 575.07 лв.
Плащания по предварителни договори за покупко-продажба на финансови инструменти	1 869 000 лв.
Застрахователна премия, свързана с обезпечението на настоящата облигационна емисия	51 036.48 лв.
Възнаграждение на АБВ Ивестиции (довереник)	14 789.29 лв.
Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар	36 294.86 лв.
<b>Общо</b>	<b>19 461 695.70 лв.</b>

### Информация по отношение погасеният банков заем

Погасяване на задължения на Емитента по банков заем – остатъчна главница в размер на 7 600 000 лева; към местна търговска банка . Емитентът е сключил договора за банков заем на 12.04.2021 г. с падеж на 12.04.2024 г. Договореният лихвен процент е в размер на променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПКК (Референтния лихвен процент по кредити за корпоративни клиенти), чиято стойност към датата на сключване на договора е 0.79 % плюс надбавка от 1.41 пункта, но не по-малко от 2.2%. Банковият заем беше обезпечен с : 1. първа поред договорна ипотека, върху имот, собственост на „Холдинг Център“ АД, находящ се в гр. Ямбол; 2.първи по ред особен залог, вписан по реда на ЗОЗ върху акции и дялове, собственост на „Холдинг Център“ АД; Към момента на изготвяне на коригирания проспект заема е погасен изцяло.

### Придобити финансови инструменти:

Вид	Емитент	Сектор	Размер на инвестицията в лв.	Пазар
Акции	Велграф Асет Мениджмънт АД-София	Операции с недвижими имоти	67 944.00	"Българска Фондова Борса" АД
Акции	Инвестиционна Компания Галата АД	Операции с недвижими имоти	62 220.00	"Българска Фондова Борса" АД
Акции	Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ	Операции с недвижими имоти	460 800.00	"Българска Фондова Борса" АД
Дялове	НДФ ДИНАМИК	Финансови и застрахователни дейности	213 408.00	"Българска Фондова Борса" АД
Дялове	НДФ Конкорд Фонд 7 Саут Ийст Юрп	Финансови и застрахователни дейности	3 104 034.00	"Българска Фондова Борса" АД
Дялове	ДФ Елана България	Финансови и застрахователни дейности	106 400.00	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Златен лев	Финансови и застрахователни дейности	7 280.95	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Капман Макс	Финансови и застрахователни дейности	1 258.40	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Конкорд фонд 2 Акции	Финансови и застрахователни дейности	119 245.91	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Куест Вижън	Финансови и застрахователни дейности	20 123.36	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Прайм Асетс	Финансови и застрахователни дейности	33 794.56	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ Престиж	Финансови и застрахователни дейности	1 187.05	Неорганизиран (ОТС)

Дялове	ДФ Профит	Финансови и застрахователни дейности	2 680.36	Неорганизиран (ОТС)
Дялове	ДФ ЦКБ Лидер	Финансови и застрахователни дейности	186 595.20	Неорганизиран (ОТС)
Акции	Конкорд фонд - 8 АИФ АД	Финансови и застрахователни дейности	5 488 991.47	Неорганизиран (ОТС)

Придобитите финансови инструменти – акции и дялове от договорни фондове са на обща стойност 9 875 963.26 лева. Сделките са осъществени през ИП „Реал Финанс“ АД, който не е свързано лице с емитента, като комисионните по сделките за инвестиционен посредник са в размер на 14 611.81 лева. Общите разходи по придобиване на финансовите инструменти са в размер на 9 890 575.07 лева.

#### **Информация по отношение на предварителните договори за покупко-продажба на финансови инструменти**

Решенията за инвестиции в конкретните финансови инструменти са взети след внимателно проучване на финансовото им състояние, анализ на дейността, перспективите и възможните рискове пред компанията от страна на СД на Емитента. Мениджмънтът на „Холдинг Център“ АД разполага с необходимия опит и знания, за да извърши предварително проучване дали даденото предложение за придобиване на финансови инструменти отговаря на интересите на дружеството и акционерите му.

Аванс по Предварителен договор за покупко-продажба на 200 000 бр. акции, представляващи 0.67% от капитала на ТБ „Тексим Банк“ АД от 17.05.2023 г. Срокът за сключване на окончателният договор е 17.12.2023 г. Съгласно договорът, при възникване на Случай на неизпълнение, Изправната страна трябва да изпрати Уведомление за неизпълнение до Неизправната страна с аргументирано описание на Случая на неизпълнение и искане за поправяне на неизпълнението в рамките на 5 работни дни, считано от получаването на Уведомлението за неизпълнение. В случай, че Неизправната страна не поправи неизпълнението в срок от 5 работни дни от датата на получаване на Уведомлението за неизпълнение, по начин, посочен в Уведомлението за неизпълнение, Изправната страна има право на следните средства за защита (в допълнение към всяко средство за защита, предвидено в закона):

-Право да развали Договора

-Право на неустойка в размер на 5% върху реално платения аванс

Насрещната страна по предварителният договор не е свързано лице с емитента или с насрещните страни по някои от другите предварителни договори. Покупната цена е в размер на 680 000 лв. Заплатеният аванс по предварителният договор за покупка на акции е в размер на 580 000 лв. Емитентът възнамерява да заплати на продавача останалите 100 000 лв. на датата на сделката и да придобие акциите, предмет на договора в уговореният срок. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните финансови активи.

Аванс по Предварителен договор за покупко-продажба на 35 000 000 бр. акции, представляващи 1.93% от капитала на Black Sea Property Plc от 12.06.2023 г. Срокът за сключване на окончателният договор е 12.12.2023 г. Съгласно договорът, при възникване на Случай на неизпълнение, неизправната страна дължи неустойка в размер на 1% върху реално платения аванс. Насрещната страна по предварителният договор не е свързано лице с емитента или с насрещните страни по някои от другите предварителни договори. Покупната цена е в размер на 1 163 718.85 лв. Заплатеният аванс по предварителният договор за покупка на акции е в размер на 1 113 000 лв. Емитентът възнамерява да заплати на продавача останалите 50 718.85 лв. на датата на сделката и да придобие акциите, предмет на договора в уговореният срок. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните финансови активи.

Аванс по Предварителен договор за покупко-продажба на 161 000 бр. дяла на ДФ „Квест Вижън“ от 12.06.2023 г. Срокът за сключване на окончателният договор е 12.12.2023 г. Съгласно договорът, при възникване на Случай на неизпълнение, неизправната страна дължи неустойка в размер

на 1% върху реално платеният аванс. Насрещната страна по предварителният договор не е свързано лице с емитента или с насрещните страни по някои от другите предварителни договори. Покупната цена е в размер на 186 760 лв. Заплатеният аванс по предварителният договор за покупка на дялове е в размер на 176 000 лв. Емитентът възнамерява да заплати на продавача останалите 10 760 лв. на датата на сделката и да придобие дяловете, предмет на договора в уговорения срок. Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните финансови активи

- 
- 

Средствата по емисията са достатъчни за покриване на всички предназначения.

Корпоративните облигации на „Холдинг Център“ 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 „Българска фондова борса“ АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели.

Средствата, които още не са използвани са налични по сметки на дружеството и ще бъдат използвани по преценка на ръководството на Емитента съобразно целите, заложи в предложението към инвеститорите. На този етап не е финансирано дъщерно дружество със средства по емисията.

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

*Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар*

- Такса ISIN- 90 лева
- Такса CFI и FISN – 180 лева
- Такса регистрация в ЦД – 1 813.20 лева
- Търговски регистър – 100 лева
- Такса за КФН – 8 911.66 лева
- Възнаграждение на Юг Маркет – 24 000 лв.
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.

**Общо 36 294.86 лв.**

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 36 294.86 лв. или 3.629 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 10 млн. евро (19 558 300 лв.) представляват 0.19%. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Холдинг Център“ АД възлиза на 19 522 005.14 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови активи и инвестиционни имоти.

Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

## **15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ**

### **15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС**

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 евро всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100014237. CFI код: DVBUFR . FISN код: HOLDINGCENTAR/VARBD 20310515.

С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 10 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 10 000 000 евро.

### **15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА**

Валутата на емисията е в евро (EUR).

### **15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ**

На свое заседание, проведено на 11.05.2023 г. Съвета на директорите на Емитента, в съответствие с чл. 15 ал. 2 от Устава на дружеството и във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации с осем годишен срок на емисията, плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3 % и не повече от 6.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми.

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

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

### **15.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ**

Съгласно Решението на компетентния орган на “Холдинг Център” АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

В периода до регистрация на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, 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 поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични

облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник-регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, 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 облигациите.

След регистрация на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат облигации на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. 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 сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповест. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложникът



кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

## 15.5. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

**Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.**

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с Облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват, и без да бъдат правени приспадания или отчисления за, каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

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

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), 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. Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

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

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на Проспекта и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

### Местни физически лица

Доходите на облигационерите — местни физически лица от облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери — местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл.12 и чл.33, ал.3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законово определените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

### Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите — местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа

на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

#### **Чуждестранни физически лица**

Облагането на доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т.3, със връзка с §1, т.7 ЗДДФЛ и чл.37, ал.2 и ал.4 ЗДДФЛ лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особенни изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платещът на доходите в случай на лихвено плащане удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещът на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесеният данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

#### **Чуждестранни юридически лица**

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между Р България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

Данъчно-осигурителният процесуален кодекс урежда процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица. Основанията за прилагане на СИДДО са описани в кодекса и са следните:

1. След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява пред органите по приходите, че:
  - надлежно оформено удостоверение от данъчната администрация по данъчната регистрация на получателя на дохода, потвърждаващо, че получателят на дохода е местно лице на другата държава и подлежи на данъчно облагане там;
  - декларация от получателя на дохода, че не притежава място на стопанска дейност в България, с което получените доход да е действително свързан;
  - декларация от получателя на дохода, че е негов действителен притежател, а не само посредник при получаването.
2. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, описани по-горе, платещът на доходите (емитентът в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещът на доходите удържащ данъка е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета, както следва:
  - В тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане;
  - В срок до края на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – за останалите случаи.

## 15.6. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

“Холдинг Център” АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 123103315, и с LEI код 8945006WICLCD849KH26.

## 15.7. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

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 обезпечени и необезпечени кредитори.

## 15.8. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;

- право на лихва;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон, редом с всички вземания, обезпечени със залог или ипотeka, или запор или възбрана, вписани по реда на Закона за особените залози - от получената сума при реализацията на обезпечението.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.
- Емитентът има право да взема решение за издаване на нови облигации от същия клас, без да е налице съгласие на общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.
- При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

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

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

## **15.9. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА**

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Лихвеният процент по облигациите и е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 3 % и не повече от 6.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат 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 плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

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.

Датите на лихвените плащания са: 15.11.2023, 15.05.2024, 15.11.2024, 15.05.2025, 15.11.2025, 15.05.2026, 15.11.2026, 15.05.2027, 15.11.2027, 15.05.2028, 15.11.2028, 15.05.2029, 15.11.2029, 15.05.2030, 15.11.2030, 15.05.2031.

#### Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент
15.11.2023	184	365	4.625%
15.05.2024	182	366	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.11.2024	184	366	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.05.2025	181	365	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.11.2025	184	365	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.05.2026	181	365	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.11.2026	184	365	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.05.2027	181	365	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.11.2027	184	365	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.05.2028	182	366	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.11.2028	184	366	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.05.2029	181	365	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.11.2029	184	365	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.05.2030	181	365	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.11.2030	184	365	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%
15.05.2031	181	365	6M Euribor + 1.0%, мин. 3.0%, макс. 6%

За първият шестмесечен период с падеж 15.11.2023 г. е изчислена лихва в размер от 4.625 % (четири цяло шестстотин двадесет и пет процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (15.05.2023 г.), която е в размер на 3.625% прибавяме фиксирания надбавка от 1.00 % и се получава лихва 4.625 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 4.625 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 6.00%, затова приемаме 4.625% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 15.11.2023 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

#### Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Лихвено плащане
15.05.2023				
15.11.2023	184	365	4.625%	233 150.68 EUR
15.05.2024	182	366	4.962%	246 744.26 EUR
15.11.2024	184	366	4.962%	249 455.74 EUR
15.05.2025	181	365	4.962%	246 060.82 EUR
15.11.2025	184	365	4.962%	250 139.18 EUR
15.05.2026	181	365	4.962%	246 060.82 EUR
15.11.2026	184	365	4.962%	250 139.18 EUR
15.05.2027	181	365	4.962%	221 454.74 EUR
15.11.2027	184	365	4.962%	200 111.34 EUR
15.05.2028	182	366	4.962%	172 720.98 EUR
15.11.2028	184	366	4.962%	149 673.44 EUR
15.05.2029	181	365	4.962%	123 030.41 EUR
15.11.2029	184	365	4.962%	100 055.67 EUR
15.05.2030	181	365	4.962%	73 818.25 EUR
15.11.2030	184	365	4.962%	50 027.84 EUR
15.05.2031	181	365	4.962%	24 606.08 EUR

**Забележка:** плащанията са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 18.07.2023 г. в размер на 3.962%.

## 15.10. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

Матуритетът на облигационния заем е 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период. Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 1 000 000 (един милион) евро.

Плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации.

Право да получат главнични 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 главнично плащане, което съпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от „Централен Депозитар“ АД.

Датите на главничните плащания са: 15.11.2026, 15.05.2027, 15.11.2027, 15.05.2028, 15.11.2028, 15.05.2029, 15.11.2029, 15.05.2030, 15.11.2030, 15.05.2031.

Дата на главничноплащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Амортизационни плащания EUR	Непогасена главница
15.11.2026	184	365	1,000,000.00	9,000,000.00
15.05.2027	181	365	1,000,000.00	8,000,000.00
15.11.2027	184	365	1,000,000.00	7,000,000.00
15.05.2028	182	366	1,000,000.00	6,000,000.00
15.11.2028	184	366	1,000,000.00	5,000,000.00
15.05.2029	181	365	1,000,000.00	4,000,000.00
15.11.2029	184	365	1,000,000.00	3,000,000.00
15.05.2030	181	365	1,000,000.00	2,000,000.00
15.11.2030	184	365	1,000,000.00	1,000,000.00
15.05.2031	181	365	1,000,000.00	0.00

**Условия и ред за предсрочно погасяване на част или на целия заем по инициатива на емитента (Кол Опция):**

Емитентът има право по решение на Съвета на директорите на Дружеството да погаси предсрочно част или цялата главница по облигационния заем при спазване на задълженията и нивата на обезпечение, описани по долу:

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.

**Условия, които емитентът се задължава да спазва:**

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

Неспазването на поети от Емитента финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост. Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание 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 общото събрание на облигационерите при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика общо събрание на облигационерите, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента – дали да се дадат нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с изискванията или да се премине към разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите.

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

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване. Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни финансови отчети – съответно трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база.



Съгласно данните от неаудитирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 31.03.2023 г. стойностите на финансовите показатели, които „Холдинг Център“ АД се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 57.23% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 36 737 хил. лв. и консолидирани активи 64 188 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 1.526(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирана печалба за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента от 531 хил. лв. и консолидирани разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 1 009 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 1.334 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 38 439 лв. и консолидирани текущи пасиви 28 825 лв.

**Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:**

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочна изискуемост, Довереникът на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

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

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

Програмата за осигуряване на финансов ресурс, в случай на просрочване на задължение по емисията, се предлага от Емитента и се приема от Общото събрание на облигационерите. Неизпълнението на приетата от Общото събрание на облигационерите Програма за осигуряване на финансов ресурс е основание за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем.

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 вземането на решение на Общото събрание на облигационерите 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.

**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.

#### **Предпоставки и условия за извършване на промени**

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

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

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

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

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

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание 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 Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар, 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.

### 15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция АСТ/365 L (Реален брой дни/реален брой дни в годината) по формулата:

$$K = HC * L * (P / ДГ),$$

където:

K - сума на шестмесечния купонен доход от една облигация

HC - номинална стойност на една облигация

L - фиксиран лихвен процент за съответния период

P - период равен на реалния брой дни между датата на предходно купонно плащане до датата на следващо купонно плащане

ДГ - реален брой дни в годината

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

### 15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

#### Довереник

Емитентът е взел решение към Емисията да бъдат прилагани изискванията на ЗППЦК и останалото приложимо законодателство относно довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за довереник.

Емитентът е сключил договор с довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите, което се проведе на 08.06.2023 г. в София потвърждава избирането на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за довереник 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 50% от гласовете на облигационерите, записали заема.

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

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

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството ([https:// holding-centre.com/](https://holding-centre.com/))

Довереникът има право:

1. На свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;
2. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
3. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. 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;

2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечавщи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на комисията доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информацията относно:

- а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;
- б) финансовото състояние на емитента на облигациите 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 него действия в изпълнение на задълженията му;
- д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

- а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;
- б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

г) да предявява иски против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

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

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

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

#### **Първо общо събрание на облигационерите**

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 08.06.2023 г. в София. Общо събрание на Облигационерите може да бъде свикано от Довереника на облигационерите или по писмено искане на Емитента или Облигационери, притежаващи поне 10 процента от емисията. Дневният ред на първото събрание е гласувано едно решение: Общото събрание на облигационерите избира "АБВ Инвестиции" ЕООД, ЕИК 121886369, да изпълнява функцията Довереник на облигационерите, по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), по емисията облигации с ISIN: BG2100014237, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от настоящата емисия.

Всички решения на общото събрание на облигационерите се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от пълния размер на облигационния заем. Общото събрание на облигационерите приема всички решения с мнозинство от представените облигации. В устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на общи събрания на облигационерите и участието на техни представители в Общото събрание на облигационерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.208 – 214 от Търговския закон.

### **15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА**

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 15.05.2023 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 21.09.2023г.

## **16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

### **16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО**

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящия Проспект се цели допускането им до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, което да направи разпоредването с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

## 16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

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

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице, ако то не е регистрирано в Търговския регистър или в Регистър БУЛСТАТ към Агенция по вписванията. 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, Централен депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет 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 удостоверение за документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

## 16.3. ЦЕНА

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 евро. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

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.

## 16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. 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“.

## 16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на „Холдинг Център“ АД се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg/>

## 17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

### 17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

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

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

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 облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

### 17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Към датата на издаване на Проспекта на „Българска Фондова Борса“ АД се извършва търговия на регулиран пазар с ценни книжа на Емитента от същия клас - Емисия облигации с ISIN код: BG2100018154 в размер на 10 000 000 евро. Към датата на издаване на Проспекта на MTF-Sofia се извършва търговия с ценни книжа на Емитента от същия клас - Емисия облигации с ISIN код: BG2100018154.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП.

### 17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1,000 евро за една облигация.

## **17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ**

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

## **18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **18.1. КОНСУЛТАНТИ**

Инвестиционен посредник, избран да допускането до търговия на емисия облигации е „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 2. *ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН*.

### **18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ**

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от лицата, посочени в т. 3. *ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ* на настоящия Проспект. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

### **18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА**

До датата на този Проспект не е присвояван кредитен рейтинг на Емисията и на Емитента. Емитентът не предвижда присвояване на кредитен рейтинг след допускането до търговия на Емисията.

## **19. ГАРАНЦИИ**

### **19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА**

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка “Облигационни емисии” при “ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ” АД, застрахователна полица № 22-100-1404-0000955372 от 15.05.2023 год.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „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.“ Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по—късно от края на м. октомври 2023 г.



## 19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

Сключената застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 22-100-1404-0000955372 от 15.05.2023 год., има следните параметри:

Вид застраховка: "Облигационни емисии"

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, издадени от "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР" АД с ISIN код BG2100014237. Застрахователната полица се сключва в полза на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, действащ в качеството си на довереник на облигационерите емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100014237.

Застраховач (емитент): "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР" АД, ЕИК 123103315, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия от 10 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Съгласно Общите условия за застраховане на облигационните емисии застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застраховачия "ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР" 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 застраховачия, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

Застрахователна сума: 12 660 389.04 евро. Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 15.05.2023 г.. Край: 28.06..2031 г.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 300 033.99 евро.

Начин на плащане на застрахователната премия: на 16 шестмесечни вноски.

Съгласно Общите условия за застраховане на Облигационни емисии" на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

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

Във връзка с ОУ на застрахователя същия може да откаже изплащане на застраховката, обезпечаваша вземанията на облигационерите в следните случаи:

1. когато лице, което законосъобразно е придобило права върху емитираните облигации и/или плодовете от тяхното държане е свързано с емитента лице или такова, върху което той притежава и упражнява контрол по смисъла на §1, т.14, от ДР на ЗППЦК;
2. когато има нарушаване или неизпълнение от страна на Облигационера или Емитента на нормативни актове, отнасящи се до валутни операции в Р България или в трета държава, свързани с осъществяване облигационната емисия или на плащанията по нея.
3. при суми, които не са плащания по доход или главница, а са дължими във връзка с неизпълнение на задълженията по емисията, както и разлики от промяна в курсове на валута или други търгуеми книжа, от които зависи доходността по емисията облигации;
4. при форсмажорни обстоятелства, настъпили на територията на Република България и дължащи се на природни сили или човешка дейност като земетресение, изригване на вулкан, наводнение, ураган, пожар с характер на природно бедствие и други събития със сравним ефект; йонизираща радиация или замърсяване с радиоактивни или токсични вещества или отпадъци и други екологични бедствия които пречат изпълнението на задълженията по емисията;
5. при политически събития, настъпили на територията на Република България като: война, революция, преврат, граждански безредици, стачки и други събития със сравним ефект, които пречат изпълнението на задълженията по емисията.

По сключената полица Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Полицата се прекратява в случаите предвидени в Кодекса за застраховането.

### 19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно.

„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по т. 2.1., изречение първо от Проспекта за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “Холдинг Център” АД.

Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: ЗАСТРАХОВАНЕ И ПРЕЗАСТРАХОВАНЕ.ЗАСТРАХОВАНЕ НА ЛИЦА СРЕЩУ СЪБИТИЯ ПРИ ЗЛОПОЛУКА, СВЪРЗАНИ С ЖИВОТА, ЗДРАВЕТО И ТЕЛЕСНАТА ИМ ЦЯЛОСТ И НА ПРАВА И ОТГОВОРНОСТИ, ОЦЕНИМИ В ПАРИ, УПРАВЛЕНИЕ НА НАБРАНИТЕ ОТ ЗАСТРАХОВАНЕТО СРЕДСТВА, ВИДОВЕТЕ ЗАСТРАХОВКИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА: 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 "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ",СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ГАРАНЦИИ, ЗАСТРАХОВКА НА РАЗНИ ФИНАНСОВИ

ЗАГУБИ, ЗАСТРАХОВКА НА ПРАВНИ РАЗНОСКИ/ПРАВНА ЗАЩИТА/, ЗАСТРАХОВКА "РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА".

Дружеството е с капитал 33 019 000 лв., разпределен в 330 190 бр. безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 100 лв. всяка една.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267413	80.99%
ХИМИМПОРТАД	32155	9.74%
Други	30 622	9.27%
	330190	100.00

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

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

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която 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>).

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

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

перспектива : Стабилна с което изразява становището си относно:

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

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

ЗАД „Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за

външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.). След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от ЗАД „Армеец“ АД съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет- одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

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

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

„Химимпорт“ АД е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

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

„Централна кооперативна банка“ АД - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

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

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

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

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

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

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.

Миролуб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролуб 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.

Милена Станкова Пенева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

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

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

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

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Александър Керезов е член на 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.

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.

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и е изтекъл през 2022 г., но одитният комитет продължава да изпълнява своите функции до избор на нов одитен комитет или до определяне на нов мандат на одитния комитет.

„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.

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 определят и скъпя търсенето от членове на УСЗ

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.

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

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

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

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

ЗАД „Армеец“ АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

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

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. Анализ и проявление на рисковете:

#### Застрахователен риск

Съгласно отчета на дружеството общият размер на изплатените от ЗАД „Армеец“ обезщетения през 2021 г. е 93 190 654 лв. (95 424 897 лв. през 2020 г.), а съгласно отчета към края на 2022 г. изплатените обезщетения са в общ размер на 96 097 372 лв.. Реализираната от компанията брутна и нетна квота на щетимост през 2021 г. са благоприятни на нива съответно 26.4% (43.9% през 2020 г.) и 32.1 % (46.1 % през 2020 г.). Съгласно отчета към края на 2022 г. тези показатели са 41.2%, съответно 39.9%. Брутният и нетният технически резултат за 2021 година са съответно 70 057 077 лв. (37 103 520 лв. през 2020 г.) и 37 513 185 лв. (16 416 553 лв. през 2020 г.). Съгласно отчета към края на 2022 г. тези показатели са 37 835 хил. лв., съответно 25 498 хил. лв. В условията на галопираща инфлация основният застрахователен риск е този събраните застрахователни премии да не са достатъчни за дружества, за изплащането на обезщетения по сключените полици. От посочените по-горе статистически данни можем да заключим, че към момента местните компании успяват да се справят с него. Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Притежаваните от Дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с принципа на „благоразумния инвеститор“, заложен в чл. 124 от КЗ. За намаляване на пазарния риск Дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

В началото на пандемията Covid-19 на финансовите пазари в България се наблюдаваше значителен спад на цените на търгуваните на тях акции. Въпреки период на известно възстановяване, втората вълна от Covid-19, доведе до повторен спад в цените на акциите и ги сведе отново до равнищата им от началото на кризата с коронавируса в края на 2020 г. През 2022 г., капиталовите пазари възстановиха своя положителен тренд на развитие, като за по-голяма част от дружествата търгувани на БФБ се наблюдава повишение в цените на акциите им. Повишението им се движи в доста широк диапазон между 3% и 30%. Понижение се наблюдава в цените на акциите нетъргуеми на БФБ част от портфейла на Дружеството, както и за единични акции търгуеми на БФБ, като понижението на цените им е от порядъка на 7%-8%.

Дружеството разполага с широк и балансиран портфейл от финансови активи, което успява да облекчи негативният ефект от намалението в цените на част от тях.

За периода от създаване на Дружеството до края на текущия отчетен период, 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, Дружеството се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

#### Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, Дружеството 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 евро, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни.

#### Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, че стойността на бъдещите парични потоци по даден финансов инструмент ще варира поради промени в пазарните лихвени проценти.

Инструментите с плаващ лихвен процент, излагат Дружеството на риск на паричните потоци, докато инструментите с фиксиран лихвен процент, излагат Дружеството на риск на справедливата стойност.

Политиката на Дружеството за лихвения риск, изисква от него да управлява този риск като поддържа подходяща комбинация от инструменти с фиксирани и плаващи лихвени проценти. Политиката изисква от Дружеството да управлява падежите на лихвоносните активи според срочността на пасивите си. Лихвите по инструменти с плаващи лихвени проценти се преоценяват на периоди от поне една година. Купоните по инструменти с фиксирани лихвени проценти се определят в началото на финансовия инструмент и са фиксирани до падежа му.

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.

#### 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.

#### Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложено Дружеството, 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 основните борсови индекси.

#### Кредитен риск

При управление на кредитния риск Дружеството 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. Дружеството осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения.



Излагането на Дружеството 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

Дружеството 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 Дружеството, предприемат се активни действия, като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца.

Върху ликвидността на Дружеството се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на лицата, отговорни за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на Дружеството не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. През отчетния период Дружеството не е ползвало външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок

#### Преглед на стопанската дейност на гаранта:

Според годишния отчет за 2021 г. структурата на портфейла на ЗАД „Армеец“ АД продължава да е доминирана от автомобилно застраховане с дял в портфейла общо 82%, като този дял се запазва и към края на 2022 г.

Продажбите на полици Каско на МПС възлизат на 134 606 032 лв. (при 125 205 хил. лв. през 2020 г.) по показателя записана премия, като относителният дял спрямо общия приход на Дружеството се е увеличил с 1 процентен пункт и е 62%. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по застраховката вече е 155 949 487 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 66,5%.

Стратегията на Дружеството се запазва и в следващия тригодишен период 2022 г. - 2024 г., като за 2022 г. целта е отново първа пазарна позиция. Основният фокус на дигитализация, стартирал през 2020 г., продължил през 2021 г. във връзка с дистанционната работа в условията на силна конкуренция, ще продължи през следващия отчетен период. Въвеждане на повече онлайн услуги, подобряване на бързината на обслужване на клиентите ще способства в голяма степен да се повиши клиентската удовлетвореност при обработка и плащане на обезщетенията и да се ускори процесът на иновации. През 2022 г. предстои завършване на проекти, насочени именно към дигитално обслужване на клиентите: нов сайт на компанията, клиентско мобилно приложение и други идеи с фокус към облекчаване на процедурите.

Застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на МПС, със записан премиен приход 43 489 354 лв. (41 022 хил. лв. през 2020 г.), заема второ място в портфейла на Дружеството. Относителният дял на застраховката през последната година се запазва на намаленото ниво от предходната година 20% (при 25.2% през 2019 г.). Процесът на намаляване на пазарния дял по тази бизнес линия отново е в резултат на спад в броя на сключените полици по застраховка Гражданска отговорност на автомобилистите (ГО на автомобилистите), която е основната застраховка от този клас. За съжаление ценовата война продължава и през 2022 г. и Дружеството ще продължи да губи пазарни позиции. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по застраховката вече е 36 761 226 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 15,7%.

Стратегическата за балансиране на застрахователния портфейл на Дружеството линия бизнес Пожар и природни бедствия е с обем от 18 626 хил. лв. (19 520 хил. лв. през 2020 г.) и относителен дял 8.6% (при 9.5% през 2020 г.), което представлява намаление от 0.9 процентни пункта на линията спрямо предходната година. През 2021 г. бизнес линията реализира 5% спад на прихода спрямо предходната година в размер на 894 хил. лв. Този резултат е формиран от 13% спад по застраховка Индуриален пожар поради обжалвана голяма обществена поръчка, частично компенсирани от 10% ръст по линията бизнес Пожар и други опасности с приход от 6 899 хил. лв. Последният е формиран от застраховките на

МСП и имущество на физически лица, което е по-малко волатилно и е сериозен успех в условията на силна пазарна конкуренция и липса на мотивационна програма на Дружеството за основния дистрибуционен канал на застрахователните брокери. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по тази линия бизнес е 20 357 003 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 8,7%.

Застраховка Помощ при пътуване е с приход 1 177 хил. лв. и дял в портфейла от 0.5%. Тази линия бизнес пострада сериозно от пандемията, свързана с разпространение на Covid -19. Реализираният спад през отчетната година е 43% или 872 хил. лв., като застраховката намалява и своя относителен дял в портфейла на компанията с 0.5%. За двете години от началото на пандемията спадът в абсолютна сума е 4 358 хил. лв., а като процент е 79%. Преди две години относителният дял на застраховката в портфейла на компанията бе 2.5%. Направените промени в условията и тарифите на застраховка Помощ при пътуване през 2020 г. позиционират продажбите в нискорискови сегменти и доведоха до подобряване на техническия резултат. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по застраховката е 1 484 625 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 0,6%.

Записаната премия от продажба на застраховките от бизнес линията Злополука е размер на 3 534 хил. лв. и относителен дял в портфейла на компанията от 1.6%. Реализиран е ръст на премийния приход с 5% или 168 хил. лв. и се запазва на дела в портфейла на компанията. С най-висока тежест в портфейла Злополуки са Задължителна трудова злополука и Групова злополука. Застраховка Задължителна трудова злополука с приход 1 484 хил. лв. е с ръст на премийния приход с 13% или 168 хил. лв. и застраховка Групова злополука с приход от 602 хил. лв. и ръст на продажбите 160 хил. лв. или 36%. Всички застрахователни продукти от клас Злополуки демонстрират стабилни резултати, които компенсират спада от продажби на застраховка Отмяна на пътуване с 296 хил. лв. или 93%. През годината бе разработен нов застрахователен продукт Помощ при пътуване в България, който комбинира рисковете от застраховки Спасителни разноски и Туристическа застраховка. Новата застраховка стартира успешно с премиен приход в размер на 64 хил. лв. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по тази бизнес линия е 4 324 883 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 1,8%.

Обща гражданска отговорност с приход 2 596 хил. лв. е с дял в портфейла на Дружеството 1.2%. Линията бизнес беше под сериозен натиск след обявяване на извънредното положение във връзка с пандемията и решението на управителния съвет на Дружеството за налагане на консервативна политика по отношение на застраховките Професионална отговорност на туроператора и Отговорност за продажба на самолетни билети. За втора поредна година наблюдаваме спад на премийния приход, като през отчетната 2021 г. този спад е 4% или 116 хил. лв., а относителният дял в портфейла на компанията намалява с 0.1%. Намалението на премийния приход се дължи основно на намалението на прихода по застраховки Отговорност за продажба на самолетни билети със спад от 100% или 170 хил. лв. и Професионална отговорност на туроператора със спад 86% или 29 хил. лв. Загубата на бизнес е частично компенсирана от застраховките Професионална отговорност на участниците в строителството със записана премия 944 хил. лв., застраховка Професионална отговорност на медицински персонал с 535 хил. лв. и Обща гражданска отговорност на предприятия с 373 хил. лв. Другите застрахователни продукти в клас Отговорности са с невисока тежест в портфейла и запазват своето място. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по тази линия бизнес е 2 622 026 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 1,1%.

ЗАД „Армеец“ АД е един от пазарните лидери по застраховки, свързани с транспортния сектор и с превоз на товари и хора. За съжаление, застрахователните продукти, свързани със застрахователна защита на този важен сектор на икономиката, респективно тяхната презастрахователна протекция, претърпяха значителни флукуации в условията на криза, свързана с пандемията от разпространение на Covid -19. След първите стъпки за възстановяване и стабилизиране започнаха военните действия на Руската федерация на територията на Украйна. Този факт ще дава своето негативно отражение и ще бъде обект на анализ в застрахователна дейност на Дружеството през 2022 г.

През 2021 г. Застраховка Каско на летателни апарати с приход от 3 316 хил. лева и съответно с дял 1.5% в портфейла, което е със спад от 7 % или 257 хил. лв. Авиационните застраховки следват презастрахователните пазари и тяхната волатилност. Спадът през 2021 г. се дължи на факта, че

предходната 2020 г. имаше удължаване на покритието по предходните полици във връзка с кризата в сектора, настъпила по време на пандемията и в следствие сключване на нови едногодишни полици за самолетите на националния превозвач, като по този начин през 2020 г. бе начислена премия за 15 месеца вместо за обичайния едногодишен период. През 2021 г. отново начислената премия е за 12 месеца, в резултат на което застраховката намалява относителния си дял в портфейла на компанията от 1.7 % на 1.5 %. Аналогичен е пазарът и по застраховка Гражданска отговорност, свързана с летателни апарати с приход от 542 хил. лева и съответно с дял 0.2 % от общия приход. При тази застраховка е реализиран спад на прихода със 115 хил. лв. или със 17 % и намаление на относителния ѝ дял в портфейла на компанията с 0.1 %. Съгласно отчета към края на 2022 г. начисленият премиен приход по авиационно застраховане е 5 158 922 лв., а делът ѝ в общия застрахователен портфейл е 2,2%.

След започване на военните действия на Руската федерация в Украйна се очаква сериозно „втвърдяване“ на презастрахователните пазари по авиационно застраховане и намален риск апетит след огромните загуби на бранша.

По застраховките от бизнес линията Товари по време на превоз е реализиран премиен приход в размер на 1 296 хил. лв. и дял 0.6 %, което е спад от 147 хил. лв. или 10 % и намаление на относителния дял в портфейла на компанията с 0.1 %. През следващата отчетна година натискът в продажбените резултати ще се засили още повече след приетите рестрикции както по презастрахователните договори, така и в подписваческата политика на Дружеството. Съгласно отчета към края на 4-то тримесечие на 2022 г. начисленият премиен приход по карго застраховки е 983 814 лв., а делът им в общия застрахователен портфейл е 0,4%.

По всички застраховки от класа бизнес, свързан с оценка и приемане на финансови рискове, независимо от ръста на премиения приход и относителния дял портфейла на Дружеството, се запазва действащата консервативна и рестриktivна подписваческа политика.

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.

**Одитиран отчет на финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2021.**

Активи	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Активи		
Нематериални активи	3 487	5 376
Имоти, машини, съоръжеше и активи с право на ползване	12 666	12 238
Инвестиционни имоти	29 677	29 555
Материални запаси	986	1 486
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	147 306	141 300
Вземания по застрахователни	49 732	45 616

## договори

Презастрахователни активи	69 054	80 379
Търговски и други вземания	17 661	21 981
Вземания от свързани лица	53 678	56 305
Пари и парични еквиваленти	14 211	10 942
<b>Общо активи</b>	<b>398 458</b>	<b>405178</b>
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	54 056	54 056
Неразпределена печалба	12 324	4 663
Общо собствен капитал	99 399	91 738
Пасиви		
Застрахователни резерви	237 016	258 376
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори		
Задължения по лизингови договори	2 996	972
Търговски и други задължения	8 164	8 617
Задължения към свързани лица	20 889	20 771
Пенсионни задължения към персонала	3 022	2 696
Отсрочени данъчни пасиви	756	968
<b>Общо пасиви</b>	<b>299 059</b>	<b>313 440</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>398 458</b>	<b>405 178</b>

*Източник: ЗАД „Армеец“ АД*

*Одитиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2021*

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Премиен приход	217 254	205 306
Отстъпени премии на презастрахователи	(86 077)	(88 163)
Премиен приход, нетно	131 177	117143
Застрахователни суми и обезщетения		
Приходи от получени суми и обезщетения от	(93 191)	-95425

презастрahователи	26 670	38 027
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(66 621)	(57 398)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	21 360	4 556
Други застрахователни и презастрахователни разходи, нетно	(14 753)	(14 436)
Печалба от оперативна дейност	71 263	49 865
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	122	28
Административни разходи	(36 884)	(18 784)
Разходи за персонала	(18 659)	(19 249)
Други разходи, нетно	-401	(5 796)
(Загуба)/печалба от финансови активи, нетно	(7 857)	612
Финансови приходи, нетно	1 048	753
Печалба преди данъци	8 632	7 429
Разходи за данъци върху дохода	-971	-871
Печалба за годината	7 661	6 558
Общо всеобхватен доход за годината	7 661	6 558

**Източник: ЗАД „Армеец“ АД**

**Одитиран отчет за паричните потоци доход за годината, приключваща на 31 декември 2021**

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност	177 823	171 813
Постъпления по застрахователни договори	4102	8 762
Постъпления по презастрахователни договори	(114 096)	(120 731)
Плащания по застрахователни договори	(19 538)	-15415
Плащания към доставчици	(18 618)	(20 279)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(7 367)	(8 438)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(3 052)	(4 082)
Платен данък върху дохода	-954	-804
Плащания за други данъци и ведомства Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	(2 646)	(2 713)
	3 629	1 640

Нетен паричен поток от оперативна дейност	19 283	9 753
Инвестиционна дейност	-46	-273
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		
Придобиване на нематериални активи Придобити финансови активи по справедлива	-186	•
стойност	(48 534)	(3 764)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	49 337	5 784
Плащания по предоставени заеми	(14 583)	(5 140)
Постъпления от предоставени заеми	758	7 009
Получени лихви	298	440
Получени дивиденди	38	3
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(12 918)	4 059
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	(1 095)	(8 030)
Платени лихви по получени заеми	-937	-752
Плащания по лизингови договори	(1 061)	(1 040)
Други плащания	-3	-8
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 096)	(9 830)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	3 269	3 982
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	10 942	6 960
Пари и парични еквиваленти в края на годината $\sqrt{\sim b}$	14 211	10 942

**Източник: ЗАД „Армеец“ АД**

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

Активи	31 декември	31 декември
	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.

**Активи**

Нематериални активи 567 3 487

Имоти, машини, съоръжеше 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>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>		
Собствен капитал		
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 задължения към персонала	3 057	3 022
Отсрочени данъчни пасиви	693	756
<b>Общо пасиви</b>	<b>316 537</b>	<b>299 059</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>424 318</b>	<b>398 458</b>

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Премиен приход	234 584	217 254
Отстъпени премии на презастрахователи Премиен приход, нетно	(72 161) 162 423	(86 077) 131 177
Застрахователни суми и обезщетения Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	(96 097)	(93 191)
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	26 382 (69 715)	26 670 (66 621)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	(16 087)	21 360
Други застрахователни и презастрахователни разходи, нетно	(17 619)	(14 753)
Печалба от оперативна дейност	59 002	71 263
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	291	122
Оперативни разходи	(32 838)	(37 187)
Разходи за персонала	(19 129)	(18 659)
Други приходи/(разходи), нетно	75	(98)
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
Общо всеобхватен доход за годината	8 382	7 661

**Източник: ЗАД „Армеец“ АД**

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

2022	2021
хил. лв.	хил. лв.

**Оперативна дейност**



Постъпления по застрахователни договори	197 776	
		192 636
Постъпления по презастрахователни договори	6 664	4102
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)	(16 050)
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	(2 501)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	27 094	19 283
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(332)	(46)
Придобиване на нематериални активи	-	(186)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(29 187)	(48 534)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	24 659	49 337
Плащания по предоставени заеми	(21 827)	(14 583)
Постъпления от предоставени заеми	1 230	758
Получени лихви	706	298
Получени дивиденди	322	38
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(24 429)	(12 918)
<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)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 825)	(3 096)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	840	3 269
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	14 211	10 942
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(90)	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	14 961	14 211

#### **Източник: ЗАД „Армеец“ АД**

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2022 г.

Одиторските доклади за годишните финансови отчети на Гаранта не съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Няма друга информация в т. 19.3. от този Проспект, която да е била одитирана.

Няма финансова информация за Гаранта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на Гаранта.

## **19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ**

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

## **19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ**

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят със Застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката, както и с Договора с довереника на облигационерите, на следния адрес: гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, бул. " Г.С.Раковски" № 132, вх. А, ет. 1, офис 3, както и на интернет страницата на Дружеството ([www.holding-centre.com](http://www.holding-centre.com)). Проспектът и Договорът с довереника на облигационерите могат да бъдат намерени и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>).

Документи за Гаранта могат да бъдат намерени на следните интернет страници:

Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg);


Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg);

Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg).

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

## ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

**Теодора Георгиева Якимова-Дренска**

Изпълнителен директор и представляващ на

ИП „Юг Маркет“ ЕАД

**Любомир Йорданов Ламбрев**

Инвестиционен консултант

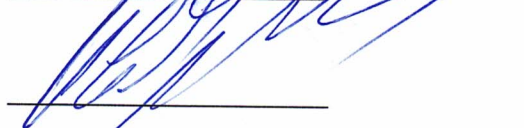
## ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

**Иван Стоянов Ярков** – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ “Холдинг Център” АД**Теодора Георгиева Якимова-Дренска** – в качеството си на изпълнителен директор и представляващ ИП „Юг Маркет“ ЕАД**Валентина Динева Тончева** – в качеството си на прокурист и представляващ ИП „Юг Маркет“ ЕАД

Константин Стойчев Велев - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Миролуб Панчев Иванов - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

**Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.****За “ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР” АД:****Иван Стоянов Ярков,**

Изпълнителен директор

на “Холдинг Център” АД

**За ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД:****Валентина Динева Тончева**

Прокурист на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

  
\_\_\_\_\_

**Теодора Георгиева Якимова-Дренска**

Изпълнителен директор

на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

---

За "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

  
\_\_\_\_\_

**Константин Стойчев Велев**-Изпълнителен директор

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

  
\_\_\_\_\_

**Миролюб Панчев Иванов**-Изпълнителен директор

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД



## ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

## Долуподписаните:

Иван Стоянов Ярков – Изпълнителен директор на “Холдинг Център” АД;

Борис Михайлов Николов - Председател на Съвета на директорите на “Холдинг Център” АД;

Гергана Методиева Таскова - Член на Съвета на директорите на “Холдинг Център” АД;

Милена Александрова Кънева - Йосифова – Съставител на финансовите отчети на “Холдинг Център” АД;

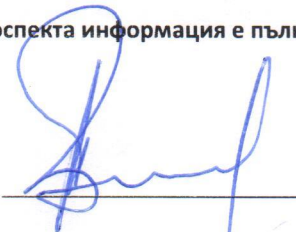
Константин Стойчев Велев - Изпълнителен директор и представляващ “ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ” АД

Миролюб Панчев Иванов - Изпълнителен директор и представляващ “ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ” АД

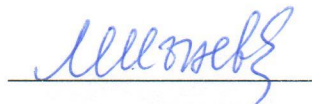
Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.



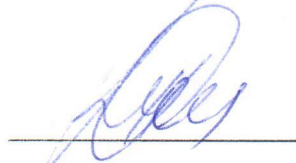
Иван Стоянов Ярков



Борис Михайлов Николов



Милена Кънева - Йосифова



Гергана Таскова



Константин Стойчев Велев



Миролюб Панчев Иванов

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д,ал.6,във връзка с чл.89д,ал.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният, **Стоян Димитров Стоянов**, регистриран одитор, управител на Одиторско дружество „Бул Одит“ООД,гр.София,в качеството си на одитор на годишните финансови отчети на „Холдинг Център“АД за 2021г. и 2022г. Декларирам че, доколкото ми е известно, съдържащата се в настоящия проспект информация е пълна,вярна и не е заблуждаваща.

Дата: 26.07.2023г.

Декларатор: \_\_\_\_\_

Стоян Димитров Стоянов

