



## **ПРОСПЕКТ**

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА  
НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ  
С ISIN КОД BG2100012207, CFI КОД DBFUFR  
FISN КОД SEVER-HOLDING/4BD 20281028**

**22 000 броя обикновени облигации  
с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една**

### **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**

**real finance<sup>®</sup>**

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

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Север-Холдинг“ АД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № ..... от .....2021 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

**18.03.2021 година**

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на всички издадени от „Север-Холдинг“ АД 22 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка една.

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

Борсови покупко-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 12.04.2021 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 20.04.2021 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Север-Холдинг“ АД представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г. Проспектът е изготвен като опростен проспект съобразно разпоредбата на чл. 14, ал. 1, б. „б“ от Регламент (ЕС) № 2017/1129, поради факта, че акциите на Емитента се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Север-Холдинг“ АД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24, параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

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

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

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

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

Емитент: „Север-Холдинг“ АД  
Седалище: гр. Варна  
Адрес на управление: ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3  
Работно време: 09:00 – 17:00 ч.  
Телефон: + 359 89 602 34 43  
Електронна поща: office@sever-holding.com  
Лице за контакт: Валентина Гочева – Директор за връзки с инвеститорите

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

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (<http://basemarket.bg>) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „Север-Холдинг“ АД (<http://sever-holding.com/>) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)).

**„Емитентът“** или **„Дружеството“** - „Север-Холдинг“ АД  
**„Упълномощен Инвестиционен посредник“** или **„Агент по листването“** – ИП „Реал Финанс“ АД

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

**„Облигациите“** или **„Облигационния заем“** - 22 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една

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

**КФН** – Комисия за финансов надзор

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

**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

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

**ЗДСИЦ** – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

**ЗПМПЗФИ** – Закон за прилагане на мерките срещу пазарни злоупотреби с финансови инструменти

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

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

**ТЗ** – Търговски закон

**ИП** – Инвестиционен посредник

**ОС** – Общо събрание

**СД** – Съвет на директорите

**ЗКПО** - Закон за корпоративното подоходно облагане

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

**ДЕС** – Дипломиран експерт – счетоводител

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

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<b>I. РЕЗЮМЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>II. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....</b>	<b>11</b>
<b>III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 8 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА).....</b>	<b>18</b>
1. <i>Отговорни лица .....</i>	<i>18</i>
2. <i>Законово определени одитори .....</i>	<i>19</i>
3. <i>Рискови фактори.....</i>	<i>19</i>
4. <i>Информация за Емитента „Север-Холдинг“ АД.....</i>	<i>19</i>
5. <i>Преглед на стопанската дейност.....</i>	<i>20</i>
6. <i>Информация за тенденциите .....</i>	<i>21</i>
7. <i>Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите .....</i>	<i>22</i>
8. <i>Административни, управителни и надзорни органи .....</i>	<i>22</i>
9. <i>Мажоритарни акционери.....</i>	<i>25</i>
10. <i>Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....</i>	<i>25</i>
11. <i>Нормативно изискуеми оповестявания .....</i>	<i>30</i>
12. <i>Договори от съществено значение .....</i>	<i>31</i>
13. <i>Налични документи.....</i>	<i>31</i>
<b>IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ).....</b>	<b>32</b>
1. <i>Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган.....</i>	<i>32</i>
2. <i>Рискови фактори.....</i>	<i>33</i>
3. <i>Съществена информация .....</i>	<i>33</i>
4. <i>Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия .....</i>	<i>35</i>
5. <i>Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....</i>	<i>50</i>
6. <i>Допускане до търговия и организация на търговията.....</i>	<i>53</i>
7. <i>Допълнителна информация .....</i>	<i>54</i>
<b>V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ).....</b>	<b>54</b>
1. <i>Същност на гаранцията .....</i>	<i>54</i>
2. <i>Обхват на гаранцията .....</i>	<i>54</i>
3. <i>Оповестявана информация за гарантиращото лице.....</i>	<i>56</i>
4. <i>Налични документи.....</i>	<i>66</i>

## I. РЕЗЮМЕ

### **Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

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

Емитент на облигациите е „Север-Холдинг“ АД. ISIN код BG2100012207.

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

„Север-Холдинг“ АД, ЕИК 104075827. LEI код 48510052W3ISBXKFX384. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3, тел. +359 89 602 34 43, лице за контакт Валентина Гочева, електронна поща - office@sever-holding.com.

*Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя, включително нейния ИКПС, ако предложителят има юридическа правосубектност, или тези на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар*

„Реал Финанс“ АД, ЕИК. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда. LEI код 2594006NSRRSXP5DNI15. Лиценз № 301-ИП/27.04.2006 г. Тел. + 359 52 603 830, лице за контакт – Драган Драганов, електронна поща – real-finance@real-finance.net.

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

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

*Дата на одобряване на Проспекта*

Проспектът на „Север-Холдинг“ АД е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № ..... от .....2021 г.

*Предупреждение към инвеститорите*

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

### **Раздел Б – Основна информация за Емитента**

*Кой е емитентът на ценните книжа?*

Наименованието на Емитента е „Север-Холдинг“ АД.

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

„Север-Холдинг“ АД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 104075827. LEI код 48510052W3ISBXKFX384. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3.

Мажоритарен собственик с капитала на „Север-Холдинг“ АД е „Зора 2005“ ЕООД, ЕИК 130181995, със седалище и адрес на управление гр. София, район Слатина, бул. Проф. „Цветан Лазаров“ № 13, ет. 6, ап. 608, което към дата на изготвяне на този Проспект притежава 449 157 права на глас или 57.54 % от капитала на „Север Холдинг“ АД

„Зора 2005“ ЕООД е еднолична собственост на „Булконтракт-2003“ ЕООД, ЕИК 131057727.

„Булконтракт-2003“ ЕООД е еднолична собственост на „АНТИК ТУРС“ ООД, Чуждестранно юридическо лице, държава: РУСКА ФЕДЕРАЦИЯ.

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

#### *Основните му дейности*

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

#### *Идентификационните данни на основните му управляващи директори*

„Север-Холдинг“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Недко Тодоров Спиридонов – Председател на Съвета на директорите, Михаела Росенова Михайлова и Теодора Владимирова Чунгарова – членове на Съвета на директорите; Дружеството се представлява от изпълнителния директор Недко Тодоров Спиридонов. Дата на изтичане на мандата на СД: 28.02.2024 г.

#### *Идентификационните данни на законово определените му одитори*

Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г. е одитиран от Мариела Асенова Спиридонова, Регистриран одитор с диплома № 0565, адрес за кореспонденция гр. Варна, бул. „Сливница“ № 187Б, ет. 5, ап. 25.

#### *Каква е основната финансова информация относно емитента?*

Финансовата информация е извлечена от годишният одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г. и консолидирания финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020 г. съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

#### **Консолидиран отчет за доходите**

Показател \ Период	2019	2020
	Одитирани данни (хил. лв.)	Неодитирани данни (хил. лв.)
Оперативна печалба/загуба или друг подобен показател за финансовите резултати, използван от емитента във финансовите му отчети	(143)	1 198

#### **Консолидиран счетоводен баланс**

Показател \ Период	2019	2020
	Одитирани данни (хил. лв.)	Неодитирани данни (хил. лв.)
Общо активи	21 127	39 317
Собствен капитал	2 332	2 755
Общо пасиви	18 795	36 562
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	18 528	35 870
Коефициент на текуща ликвидност (текущи	0.22	3.69

активи/текущи пасиви)		
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	8.06	13.27
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	3.04	6.19

#### Консолидиран отчет за паричните потоци

Показател \ Период	2019	2020
	Одитирани данни (хил. лв.)	Неодитирани данни (хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	238	(5 516)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(56)	(14 220)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(12)	20 155

*Проформа финансова информация:*

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

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

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2019 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е един ключов одиторски въпрос: „1. Бизнескомбинациите направени през периода. През финансовата година са придобити две дъщерни дружества, в резултат на което се формира Групата. Осъществени са две бизнескомбинации, идентифициран е придобиващия, определени са и са класифицирани разграничимите придобити активи и поети пасиви.“

*Кои са основните рискове, характерни за емитента?*

- ✓ Систематични рискове – пандемията от COVID-19; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; неблагоприятни промени в данъчните и други закони;
- ✓ Несистематични рискове – бизнес риск; кредитен риск; ликвиден риск; валутен риск; зависимост от ключови служители; риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните; рискове свързани с дейността на дъщерните дружества.

## Раздел В – Основна информация за ценните книжа

*1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?*

*Вид на облигациите*

Облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени и с идентификационен код (ISIN) BG2100012207. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас.

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

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 22 000 (двадесет и две хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева. Срока на емисията е 8 години (падеж 28.10.2028 г.). Емисията облигации на „Север-Холдинг“ АД е деноминирана в лева.

*Правата, материализирани в ценните книжа*

Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по

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

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

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

*Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа*

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

*Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането*

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20201104112233, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA – Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 4.0 % (четири процента) проста годишна лихва.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 28.04.2021 г., 28.10.2021 г., 28.04.2022 г., 28.10.2022 г., 28.04.2023 г., 28.10.2023 г., 28.04.2024 г., 28.10.2024 г., 28.04.2025 г., 28.10.2025 г., 28.04.2026 г., 28.10.2026 г., 28.04.2027 г., 28.10.2027 г., 28.04.2028 г., 28.10.2028 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 28.04.2024 г., 28.10.2024 г., 28.04.2025 г., 28.10.2025 г., 28.04.2026 г., 28.10.2026 г., 28.04.2027 г., 28.10.2027 г., 28.04.2028 г., 28.10.2028 г.



*2. Къде ще се търгуват ценните книжа?*

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Север-Холдинг“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

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

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени.

*Естество и обхват на гаранцията*

Съгласно Решение на Съвета на директорите на Емитента от 26.10.2020 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 22 000 000 лв., включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът сключва и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. „Север-Холдинг“ АД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („АБВ Инвестиции“ ЕООД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 27 059 638.36 лева. Датата на сключване на застрахователната полица е 28.10.2020 г. Крайният срок на застрахователната полица е 12.12.2028 г.

*Кой гарантира ценните книжа:*

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

*Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа*

Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на ЗАД „Армеец“ за 2019 г. и междинен консолидиран отчет към 30.06.2020 г.

*Консолидиран отчет за доходите*

Показател \ Период	2019	30.06.2020
	Одитирани данни (хил. лв.)	Неодитирани данни (хил. лв.)
Печалба/ (загуба)	5 363	1 862

## Консолидиран счетоводен баланс

Показател \ Период	2019	30.06.2020
	Одитирани данни (хил. лв.)	Неодитирани данни (хил. лв.)
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	322 277	323 118
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	3.87	3.77

## Консолидиран отчет за паричните потоци

Показател \ Период	2019
	Одитирани данни (хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	9 115
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(1 752)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(5 335)

*Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:*

**Застрахователен риск:** През 2019 г. не се наблюдават големи природни бедствия и катастрофични събития. Застрахователният риск се развива нормално. По линии бизнес, по които има увеличение на броя на щетите, същите са породени основно поради нарасналите обеми на продажби или плащания по полици от предходни застрахователни периоди. Щетимостта по застраховката „ГО на автомобилиста“ е ключов показател. По останалите застраховки, през 2019 г. риска се развива в рамките на очакваното. През 2019 г. общият брутен коефициент на щетимост възлиза на 47%, които след отчитане ефекта на презастраховането остава в същия нетен размер от 47%.

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

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

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „Север-Холдинг“ АД са риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем, както и от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента; ликвиден риск; лихвен и ценови риск; реинвестиционен риск; валутен риск; инфлационен риск; риск от промяна в параметрите на емисията облигации; рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента и при неплащане на застрахователно обезщетение от страна на застрахователя.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

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

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ;

*Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?*

Инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД, лицензиран инвестиционен посредник с решение № 77-ИП от 04.09.1998 г. на Държавната комисия по ценни книжа и Решение № 301-ИП/27.04.2006 г. на Комисията за финансов надзор, регистрирано в Търговски регистър, ЕИК 121746470, по ф.д. № 2265/2000 г. - 310, адрес на управление: гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, Административна сграда, представявано от Драган Ангелов Драганов - изпълнителен директор и Ивелина Кънчева Шабан – прокурист.

*Защо е съставен този Проспект?*

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 22 000 облигации на „Север-Холдинг“ АД, емитирани, съгласно решение на СД от 26.10.2020 г.

*Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:*

Основната част от набраните средства в нетен размер около 21 975 хил. лв. са използвани от „Север-Холдинг“ АД за придобиване на дялови участия в капитала на местни компании – 15 252 хил. лв.; придобиване на други финансови инструменти и активи – 695 хил. лв.; подобряване на капиталовата структура на холдинговото дружество, погасяване на задължения и финансиране на дъщерни дружества – 5 240 хил. лв. Не се очакват нови постъпления в дружеството след регистрирането на облигациите за вторична търговия.

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

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

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

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

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

## **II. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

**Систематични рискове** – пандемията от COVID-19; риск от забавен икономически растеж; политически риск; кредитен риск; валутен риск; инфлационен риск; риск от безработица; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони;

*Пандемията от COVID-19*

Към датата на изготвяне на този Проспект, основен рисков фактор за всеки бизнес и за всяка икономика е пандемията от COVID-19. През последните седмици се регистрират повишаващи се случаи на заразените граждани, както у нас така и по света. Здравните системи изпитват трудност при справянето с пандемията. Увеличават се рестриктивните мерки. Въпреки, че не се очаква да се прибегне до ново затваряне на градове, както през пролетта на 2020 г. се очаква множество компании да бъдат засегнати от новите мерки. Въпреки последните новини за добри резултати дадени от ваксината разработена от американската фармацевтична компания Pfizer и немската

BioNTech все още няма разработено сигурно лечение на болестта. Ефектът на пандемията върху различните държави и региони не е еднакъв, но навсякъде се наблюдава огромен спад на икономическата активност и заетостта и повишен риск от перманентно затваряне и фалити на различни бизнеси.

Продължаващата пандемия на COVID-19 може да има видим неблагоприятен ефект върху дейността на Групата на Емитента. При ежедневното регистриране на хиляди случаи в страната, заболяването или налагането на карантина на служителите на Емитента, може да намали възможността да изпълняват задълженията си, или да я възпрепятства изцяло. Разпространение на заболяването или налагането на карантина на клиентите на Дружеството от друга страна, може да повлияе негативно на техните доходи и на физическата и фактическата им способност да погасяват своите договорни задължения. В същото време ефекта на пандемията в посока на влошени икономически условия в страната и по света може да доведе до намалени обеми на нови заеми, което да доведе до спад на приходите, увеличени обезценки и по-ниски печалби или дори загуби за Емитента.

#### *Риск от забавен икономически растеж*

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

Икономическата криза свързана с пандемията от COVID-19 доведе до рязко свиване както на икономиките на развитите западноевропейски страни, така и на българската икономика. В есенната си икономическа прогноза на министерство на финансите предвижда 3.0% спад на българската икономика за 2020 г. През 2021 г. министерство на финансите предвижда ръст на БВП от 2.5%, като икономика няма да успее да достигне предкризисното ниво от 2019 г. В дългосрочен план ефектът от забавения икономически растеж е вероятно да се отрази негативно върху приходите и рентабилността на Емитента.

Към датата на изготвяне на този Проспект, вероятността за изпълнение на прогнозата на Министерство на финансите за 2020 г. е малка. Спад на брутният вътрешен продукт (БВП) с 5.2% в края на третото тримесечие спрямо същия период на миналата година отчете Националният статистически институт. Прогнозата на Българската народна банка показва спад от 5.5 % за 2020 г., докато Европейската комисия предвижда годишния спад да възлезе на 5.1 %.

#### *Политически риск*

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

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

След десетилетие на стабилен политическият климат в България през последните месеци бе регистрирано значително напрежение в населението по отношение на управляващото страната мнозинство. Въпреки протестите правителството не подаде

оставка, а единствено в него бяха направени някои персонални промени. През пролетта на 2021 г. предстоят редовни избори за Народно събрание, резултата от който е неизвестен. Много вероятно е дългогодишната доминация на ПП ГЕРБ да бъде нарушена, като не е ясно какво управляващо мнозинство би управлявало страната. При липсата на силно мнозинство е възможно страната да влезе в поредица от избори, което винаги води до нестабилност.

#### *Кредитен риск*

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

#### **Актуален кредитен рейтинг на Република България**

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

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

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

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

#### *Валутен риск*

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

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

*Инфлационен риск*

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

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

Година	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Индекс на потребителските цени на годишна база	-0.10%	-0.80%	2.10%	2.80%	3.80%	0.10%

След три поредни години на спад, потребителските цени тръгнаха отново нагоре през изминалите две години. По данни на НСИ средногодишната инфлацията в страната през 2017 г. е 2.10%, през 2018 г. е 2.80%, а през 2019 г. 3.80%. Въпреки положителните тенденции, касаещи инфлационния индекс, следва да се отчете, че отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. През 2020 г. обаче кризата свързана с COVID-19 обърна отново тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. достигна 0.10%.

*Риск от безработица*

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

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. Същевременно коефициента на заетост на лицата навършили 15 години расте. През 2017 г. същия надхвърли 50 на сто и в края на 2019 г. достигна до 54.2%.

През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от COVID-19 обърна тенденцията на спад в безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица достигна до 5.2%, а коефициента на заетост се понижи до 52.9.

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

В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитентът и компаниите, в които той инвестира са изложени на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

*Неблагоприятни промени в данъчните и други закони*

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

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

*Рискове, специфични за Дружеството*

- ✓ бизнес риск – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата

рентабилност. Чест от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.

- ✓ кредитен риск - при осъществяване на своята дейност „Север-Холдинг“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;
- ✓ ликвиден риск - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Север-Холдинг“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;
- ✓ управленска политика на Дружеството - бъдещото развитие на „Север-Холдинг“ АД и неговата Група зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Север-Холдинг“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;
- ✓ зависимост от ключови служители - за постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;
- ✓ неетично и незаконно поведение - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „Север-Холдинг“ АД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните - съществува риск от осъществяване на сделки между „Север-Холдинг“ АД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Север-Холдинг“ АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ рискове свързани с дейността на дъщерните дружества – възможно е дъщерните дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството-майка „Север-Холдинг“ АД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси.

*Риск от неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента*

Обезпечението по настоящата емисия облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при определени условия, например неплащане на някоя от вноските по застрахователната премия от страна на Емитента, застрахователната полица ще бъде прекратена и облигационния заем ще бъде предсрочно изискуем. Довереникът на облигационерите следва да следи дали застраховката на обезпечението по Емисията е валидна (включително, дали Емитента е заплатил дължимата застрахователна премия).

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

Възможно е Емитента да не изпълни задълженията си по застрахователната полица, в следствие на което Гаранта да откаже да изплати обезщетение в случай на неизпълнение на задължение за плащане на главица и/или лихва. Възможно е да бъдат налице и други причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

**Рискове свързани с характера на ценните книжа***Лихвен или ценови риск*

Рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижаване на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи.

Към датата на този Проспект лихвите в Евророната са на изключително ниски нива в исторически план, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е нисък. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

*Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем*

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

*Реинвестиционен риск*

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

*Риск от промяна в параметрите на емисията облигации*

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



Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

#### *Ликвиден риск*

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

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

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

Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

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

#### *Валутен риск*

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

#### *Инфлационен риск*

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Облигациите с фиксиран доход предполагат излагане на риск, свързан с намаляване на реалната възвръщаемост (доходността от инвестицията) при повишаване на инфлацията. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаат риск от „внос“ на инфлация.

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

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

#### *Финансов риск*

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността на Групата, които, от своя страна,

зависят от редица фактори. Ако Групата не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Групата може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Север-Холдинг“ АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

*Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори*

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

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

#### **1. Отговорни лица**

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

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Недко Тодоров Спиридонов, Михаела Росенова Михайлова и Теодора Владимирова Чунгарова, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишния одитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г. и на междинния финансов отчет към 31.12.2020 г. е Валентина Гочева – счетоводител, служебен адрес - гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3.

Посочените лица отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях финансови отчети, а регистрирания одитор Мариела Асенова Спиридонова, Регистриран одитор с диплома №

0565 – за вредите, причинени от одитирания от него годишен консолидиран финансов отчет на Емитента за 2019 г.

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

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

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

- ✓ Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- ✓ Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- ✓ Министерството на земеделието, храните и горите (<https://www.mzh.government.bg/bg>);
- ✓ Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)).

1.5. Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта за вторично предлагане на емисия облигации на „Север-Холдинг“ АД с решение № ..... / .....2021 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

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

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

Регистрационния документ, включен в Проспекта, е изготвен като част от опростен проспект, в съответствие с чл. 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129.

## **2. Законово определени одитори**

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

Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г. е одитиран от Мариела Асенова Спиридонова, Регистриран одитор с диплома № 0565, адрес за кореспонденция гр. Варна, бул. „Сливница“ № 187Б, ет. 5, ап. 25.

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

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

## **3. Рискови фактори**

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

## **4. Информация за Емитента „Север-Холдинг“ АД**

*4.1. Фирма и търговско име на Емитента*

Наименованието на Емитента е „Север-Холдинг“ АД.

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

„Север-Холдинг“ АД е холдингово дружество, учредено през 1996 г. и е вписано в Търговския регистър на Великотърновския окръжен съд по фирмено дело № 1466/1996 г. Дружеството променя седалището си и е вписано в Търговския регистър на Софийския градски съд по фирмено дело № 12347/2007 г. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 104075827 с вписване № 20080305153751 от 05.03.2008 г. LEI код на дружеството 48510052W3ISBXKFX384.

„Север-Холдинг“ АД е публично акционерно дружество, регистрирано в Комисия за финансов надзор, получило разрешение с Решение № 153-ПФ/18.10.1996 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3; тел: + 359 89 602 34 43, електронна поща: office@sever-holding.com.

„Север-Холдинг АД е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска Фондова Борса“ АД. Борсовият код на дружеството е SEVN. Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Валентина Гочева, телефон за връзка: + 359 89 602 34 43, електронна поща: office@sever-holding.com. Интернет страницата на дружеството е: <http://sever-holding.com/>.

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

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

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

През настоящия и предходните отчетни периоди основната дейност на „Север-холдинг“ АД е свързана с управление на дъщерните дружества, осигуряване на финансиране за дейността им, както и операции с финансови активи.

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът притежава две дъщерни дружества: „АБЛАМИЛК“ ЕООД и „Маркели млечна индустрия“ ЕООД.

„Маркели млечна индустрия“ ЕООД е дружество, което обединява бившите предприятия на Сердика България: Маркели - гр. Сливен и Млечен път - гр. Нова Загора, в обновяването на които предстои да бъдат направени инвестиции в близко бъдеще. През м. Май 2019 г. „Север-Холдинг“ АД закупува 100 % от дяловете на „Маркели млечна индустрия“ ЕООД и придобива контрол над него, в резултат на което се формира икономическа група. Дейността на дружеството е ориентирана към млекопреработвателния сектор, като след обновяване на съществуващата инфраструктура се очаква активно да заработи.

През м. Юни 2019 г. „Маркели млечна индустрия“ ЕООД придобива 100 % от дяловете на „АБЛАМИЛК“ ЕООД. „АБЛАМИЛК“ ЕООД също развива дейността си в млекопреработвателната промишленост, в град Луковит. Разположено върху с 1500 кв. метра разгърнатата площ, включваща цехове за производство и хладилни складове за зреене на продукцията. Има собствена развита мрежа за разнос, доставка и търговия на млечните продукти. Основните категории продукти, които дружеството продава са кисели млека, кашкавали, сирена, топени сирена, салати на млечна основа, детски млека.

## 6. Информация за тенденциите

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

Дружествата от Групата на "Север-холдинг" АД оперират в леката промишленост в сектора производство и търговия с мляко и млечни продукти. Секторът се характеризира високата конкуренция, множеството пазарни играчи и сравнително ниските равнища на марж на печалбата. Според Годишния доклад на Министерството на земеделието, храните и горите през последните години се отчита спад в производството на мляко и млечни продукти в страната, който се компенсирал изцяло от внос. През текущата година може да се очаква допълнително влошаване на условията в сектора, поради пандемията от COVID-19. Производството на мляко и млечни продукти ще бъде засегнато по линия на намаляване оборотите в туризма, хотелиерството и ресторантьорството, които са основни потребители на стоките произведени в сектора. Същевременно при домакинствата не се забелязва значителен спад в потреблението. От края на последната финансова година до датата на изготвяне на настоящия Проспект няма съществени тенденции в производството, продажбите, материалните запаси, разходите и продажните цени.

По данни на Министерството на земеделието, храните и горите за дейността на българските млекопреработвателни предприятия до края на м. ноември 2020 г. са преработени 663 644 хиляди литра мляко. Производството в сектора за годината възлиза на 68 891 тона пресни пакетирани млека; 2 615 тона краве мляко за пиене с добавки; 156 610 тона заквасени млека; 2 478 тона сметана; 899 тона масло; 71 795 тона сирена от краве мляко и 12 799 тона имитиращи сирена, съдържащи в състава си краве мляко. Съпоставени към аналогичния период на 2019 г. данните показват покачване с 5.6% на преработените литри мляко. При производството се вижда ръст от 10.2% при производството на сирене от краве мляко, 16.6% при имитиращите продукти и 1% при пресните пакетирани млека. При заквасените млека, кравето мляко за пиене с добавки, сметаната и маслото се забелязва спад в производството между 1% и 7.7%.

При неблагоприятно и продължително развитие на обявената пандемия от коронавирус COVID-19, може да се очакват спадове в продажбите, продажните цени и на част от разходите, което да се отрази на финансовото състояние и резултатите.

Освен развитието на пандемията от коронавирус COVID-19 след публикуването на одитирания консолидиран финансов отчет на „Север-холдинг“ АД не е настъпвала друга неблагоприятна промяна в перспективите на емитента.

Към датата на изготвяне на този Проспект, последния публикуван консолидиран финансов отчет е този към 31.12.2020 г. През 2020 г. дружеството реализира приходи свързани с прекласифициране в дъщерно дружество на нетекущи материални активи в инвестиционни имоти и отчетените вследствие на това преоценки. След датата на публикуването му е възникнала значителна промяна във финансовото състояние на Емитента поради емитирането на облигациите, за чието вторично предлагане се изготвя този Проспект, както и на инвестирането на средствата от облигационната емисия.

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

Пандемията от COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, ще има ефект върху перспективите на Групата през в най-добрия случай през текущата 2021 г. и през следващата 2022 г. Мерките за противодействие в страната, включително обявените извънредно положение и последалата извънредна епидемиологична обстановка с прилаганите ограничителни мерки от различно естество, ще имат неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли. Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката и Групата, но счита, че влиянието на пандемията върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на Групата които в консолидирания финансов отчет са определени при извършването на редица преценки и допускания от страна на

ръководството и отчитане на най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

На 28.10.2020 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 22 млн. лв. Привлечените средства са използвани за целите посочени в Предложението към инвеститорите и в раздел IV, т. 3.2. от настоящия Проспект.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

### **7. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите**

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

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

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

Членове на Съвета на директорите

„Север-Холдинг“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица:

**Недко Тодоров Спиридонов** – Председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3

Образование:

ВСУ „Черноризец Храбър“ - гр.Варна – бакалавър, специалност „Индуриален мениджмънт и предприемачество”

ВТУ „Кирил и Методий” - гр. Велико Търново – магистър, специалност „Психология и социология в управлението”

Професионална квалификация и заемани длъжности:

- ✓ „Агрима-Бриз” ООД – магазинер (отговорник склад, електрокарист, касиер) (1995 г. – 1996 г.);
- ✓ „Агрима-Бриз” ООД – търговски представител (1998 г. – 1999 г.);
- ✓ „Агрима-Бриз” АД – супервайзор - област Варна (1999 г. – 2001 г.);
- ✓ „Агрима“ АД – супервайзор „Студен пазар“ – област Варна (2001 г. – 2002 г.);
- ✓ „Агрима“ АД – мениджър „Търговски маркетинг“ (2003 г. – 2003 г.);
- ✓ „БК-Горна Баня” ООД - регионален мениджър-гр. Варна (2003 г. – 2004 г.);
- ✓ „БК-Горна Баня” ООД - зонален мениджър-Североизточна България (2004 г. – 2005 г.);
- ✓ „БК-Горна Баня” ООД - зонален мениджър-Североизточна България и община Несебър (2005 г. – 2006 г.);
- ✓ „Торино Моторс Индъстриал Виъкълс” АД-преименувано през 2008 г. на „Рено Тръкс комършал България” ЕООД - зонален мениджър-Източна България (2006 г. – 2012 г.);
- ✓ „Витела България” ЕООД - търговски Директор-дивизия напитки (2012 г. – 2015 г.);
- ✓ „Булконтракт”-2003 ЕООД – управител (2013 г. – до момента);
- ✓ „Стор Мениджмънт“ ООД - управител (2015 г. – 2019 г.).

Недко Тодоров Спиридонов няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

Към датата на изготвяне на този Проспект Недко Тодоров Спиридонов има участия в дружества като съдружник и/или акционер или е член на управителните и/или контролни органи на следните дружества:

- ✓ „Зора 2005“ ЕООД, ЕИК 130181995 – управител
- ✓ „Булконтракт-2003“ ЕООД, ЕИК 131057727 - управител

- ✓ „АБЛАМИЛК“ ЕООД, ЕИК 110513080 – управител
- ✓ „МАРКЕЛИ Млечна Индустрия“ ЕООД, ЕИК 205109429 – управител

Недко Тодоров Спиридонов не е:

- ✓ осъждан за измама;
- ✓ свързан с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- ✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- ✓ лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- ✓ не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Михаела Росенова Михайлова** – Член на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3

Образование:

Технически университет, гр. Варна – бакалавър, специалност „Технологично предприемачество и иновации“

Професионална квалификация и заемани длъжности:

- ✓ „М Маркет България“ АД – Управител верига магазини за хранителни стоки ( март 2015 г. – до момента).

Михаела Росенова Михайлова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

Към датата на изготвяне на този Проспект Михаела Росенова Михайлова няма участия в дружества като съдружник и/или акционер и не е член на управителните и/или контролни органи на други дружества.

Михаела Росенова Михайлова не е:

- ✓ осъждана за измама;
- ✓ свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- ✓ официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- ✓ лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- ✓ не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

**Теодора Владимирова Чунгарова** – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3

Образование:

Икономически Университет – гр. Варна, специалност „Счетоводство и контрол“ – бакалавър.

Икономически Университет – гр. Велико Търново, специалност „Счетоводство на нефинансовите предприятия“ – магистър.

Шуменски Университет „Епископ Константин Преславски“, специалност „Икономика на туризма“ – магистър.

Професионална квалификация и заемани длъжности:

- ✓ „Мусон - 2001“ ООД, „Тиризис клуб“ ООД, „ГЕА“ ООД – салонен управител и Оперативен счетоводител (2002 г. – 2007 г.);
- ✓ СК „Ориндж Фитнес“ – гр. Варна - мениджър продажби (2007 г. – 2008 г.);
- ✓ „Дема 02“ ЕООД – управител на ресторант „Фенси“ (2008 г. – 2012 г.);
- ✓ „Лазурен бряг 91“ ЕООД, „Парти“ ЕООД – мениджър ресторант (2012 г. – 2017 г.);
- ✓ „Капела фън“ ЕООД – мениджър детски център (2017 г. – 2018 г.);
- ✓ „АБЛАМИЛК“ ЕООД – търговски представител (2019 г. – до момента).

Теодора Владимирова Чунгарова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

Към датата на изготвяне на този Проспект Теодора Владимирова Чунгарова няма участия в дружества като съдружник и/или акционер и не е член на управителните и/или контролни органи на други дружества.

Теодора Владимирова Чунгарова не е:

- ✓ осъждана за измама;
- ✓ свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- ✓ официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- ✓ лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- ✓ не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

#### *8.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи*

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

На „Север-Холдинг“ АД не са известни договорености или споразумения между акционери, контрагенти и други, съгласно които членовете на СД на Дружеството са избрани за членове на административни, управителни или надзорни органи или за членове на висшето ръководство.

Към датата на изготвяне на Проспекта, членовете на СД не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „Север-Холдинг“ АД и не съществуват ограничения относно разпореджането с такива.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 107, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит в Дружеството е избран **Одитен комитет** от три физически лица и е приет правилник за дейността му.

Актуалният състав на Одитния комитет е, както следва:

**Вилимира Милкова Георгиева** – председател на одитния комитет. Родена на 29.12.1974 г. в гр. Добрич. Завършено образование Магистър по Счетоводство и контрол в Икономически Университет – Варна. Дългогодишен стаж по специалността, включително и като собственик и управител на счетоводна къща. Избрана на редовно ОСА проведено на 02.09.2020 г. с мандата на вече избраните членове.



**Стела Славова Григорова** – член на одитния комитет. Родена на 23.05.1973 г. в гр. Омуртаг. Завършено образование Магистър по Счетоводство и контрол в Икономически Университет – Варна. Дългогодишен стаж като счетоводител, главен счетоводител, преподавател по счетоводни дисциплини в Търговска гимназия „Г. С. Раковски“. Избрана на редовно ОСА проведено на 02.09.2020 г. с мандата на вече избраните членове.

**Сузан Ерджан Басри** – член на одитния комитет. Родена на 08.02.1993 г. в гр. Силистра. Завършено образование Бакалавър по Счетоводство и контрол в Икономически Университет – Варна. Стаж като счетоводител 3 години. Избрана на Извънредно ОСА проведено на 28.02.2019 г. с мандат 5 години.

Членовете на Одитния комитет отговарят на ограничителните изисквания на чл. 107, ал. 2 и 3 от Закона за независимия финансов одит. Мандатът на одитния комитет е 5 години (до 28.02.2024 г.).

## **9. Мажоритарни акционери**

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

„Север-Холдинг“ АД е дъщерно дружеството на „Зора 2005“ ЕООД, ЕИК 130181995, със седалище и адрес на управление гр. София 1574, район Слатина, бул. Проф. Цветан Лазаров № 13, ет. 6, ап. 608. Към датата на изготвяне на този проспект „Зора 2005“ ЕООД притежава 57.54 % от капитала на „Север-Холдинг“ АД.

Едноличен собственик на капитала на „Зора 2005“ ЕООД е дружеството „БУЛКОНТРАКТ-2003“ ЕООД, ЕИК 131057727, със седалище и адрес на управление гр. София 1574, район Слатина, бул. Проф. Цветан Лазаров № 13, ет. 6, ап. 608.

Едноличен собственик на капитала на „БУЛКОНТРАКТ-2003“ ЕООД е „АНТИК ТУРС“ ООД, Чуждестранно юридическо лице, Държава: РУСКА ФЕДЕРАЦИЯ.

„АНТИК ТУРС“ ООД е еднолична собственост на „Оддон Инвестментс Лимитед“, дружество учредено по законите на Република Кипър, със седалище и адрес на управление: Република Кипър, Никозия, Каймакли Ксантис 6, вписано в Регистър на търговските дружества към Министерството на промишлеността, търговията и туризма под № HE 96974. Собственици на „Оддон Инвестментс Лимитед“ с равни дялове по 50 на от капитала му са кипърските граждани Елена Хаджикрисантоу и Кириаки Хаджикрисантоу.

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

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

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

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

### *10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети*

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2019 г., както и междинния консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на Комисията за финансов надзор [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg), на страницата на БФБ <http://basemarket.bg>, както и на интернет-страницата на Емитента <http://sever-holding.com/>.

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 друг всеобхватен доход	31.12.2020	31.12.2019
	(неодитирани данни в хил. лв.)	(одитирани данни в хил. лв.)
Приходи	3 445	2 042
Друг оперативен доход	1 326	1
Изменение на наличностите от продукцията и незавършено производство	(42)	(80)
Разходи за материали	(2 540)	(1 448)
Разходи за външни услуги	(344)	(264)
Разходи за персонала	(561)	(321)
Разходи за амортизация	(77)	(51)
Балансова стойност на продадени стоки	(2)	-
Други разходи	(7)	(22)
<b>Печалба/(загуба) от оперативна дейност</b>	<b>1 198</b>	<b>(143)</b>
Финансови приходи	43	1 269
Финансови разходи	(810)	(679)
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>431</b>	<b>447</b>
Разходи за данъци върху печалбата	(8)	(11)
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>423</b>	<b>436</b>
Печалба/загуба на акция	0.542	0.559

През отчетната 2019 г. Групата реализира загуба от основната си дейност поради сравнително високия дял на променливите разходи спрямо реализираните приходи. През 2019 г. дружеството е реализирало значителни по размера си финансови приходи, които позволяват в края на периода да бъде отчетен финансов резултат – печалба. През 2020 г. размера на приходите на Групата се увеличава с 68.7 % спрямо 2019 г.. Отчита се и значително повишение на другите оперативни доходи. Същите са свързани с прекласифициране в дъщерно дружество на нетекущи материални активи в инвестиционни имоти и отчетените вследствие на това преоценки.

В оперативните приходи на Групата за текущия период се наблюдава значително увеличение, което се дължи основно на приходите от дейността на дъщерното дружество Абламилк ЕООД. Към момента на придобиване през 2019 г. същото оперира основно на пазар, позициониран в региона около гр. Луковит, в близост до производствената база. След придобиването се предприеха действия по разширяване на пазарите и намиране на клиенти и дистрибутори в останалите части на България, което доведе до почти 100 % ръст в продажбите.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	31.12.2020	31.12.2019
	(неодитирани данни в хил. лв.)	(одитирани данни в хил. лв.)
<b>Нетекущи активи</b>		
Имоти, машини и оборудване	5 969	16 918
Нематериални активи	1 576	1 564
Инвестиционни имоти	12 298	-
Репутация	779	779
	<b>20 622</b>	<b>19 261</b>

<b>Текущи активи</b>		
Материални запаси	1 126	1 134
Търговски вземания	1 569	463
Финансови активи държани за търгуване	446	-
Други вземания и предплатени разходи	14 862	2
Парични средства и парични еквиваленти	692	267
	<b>18 695</b>	<b>1 866</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>39 317</b>	<b>21 127</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Акционерен капитал	781	781
Законови резерви	78	78
Резерви	41	41
Натрупани печалби	1 495	1 058
Натрупана загуба	(63)	(62)
Текуща печалба	423	436
	<b>2 755</b>	<b>2 332</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Нетекущи задължения</b>		
Дългосрочни банкови заеми	10 079	10 202
Задължения по финансов лизинг	78	10
Дългосрочни облигационни заеми	21 335	-
	<b>31 492</b>	<b>10 212</b>
<b>Текущи задължения</b>		
Търговски задължения	1 674	5 079
Задължения към свързани предприятия	2	37
Краткосрочни заеми	960	430
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	2 076	2 865
Задължения за данъци	47	114
Задължения към персонала и за социално осигуряване	48	56
Други задължения	263	2
	<b>5 070</b>	<b>8 583</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>36 562</b>	<b>18 795</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>39 317</b>	<b>21 127</b>

Отчетът за финансовото състояние на Емитента показва стабилност. През 2020 г. активите и пасивите на Групата се увеличават в следствие на емитирането на облигационния заем и инвестирането на средствата от него. Друга значителна промяна в структурата на активите е свързана с прекласифицирането на имоти (земи и сгради) на едно от дъщерните дружества от Групата като „Инвестиционни имоти“.

Към датата на изготвяне на последния консолидиран финансов отчет лихвоносните задължения на дружествата от Групата са:

Кредит от местна кредитна институция  
Кредитополучател: „Маркели млечна индустрия“ ЕООД  
Размер на кредита: 12 164 хил. лв.  
Лихвен процент: 3.5%  
Срок: 10 г.  
Обезпечение: залог на имущество

Кредит овърдрафт от местна кредитна институция  
Кредитополучател: Абламилак ЕООД  
Размер на кредита: 582 хил. лв.  
Лихвен процент: 3.0 %  
Срок - овърдрафт  
Обезпечение: залог на имущество

Консолидиран отчет за паричните потоци	31.12.2020	31.12.2019
	(неодитирани данни в хил. лв.)	(одитирани данни в хил. лв.)
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	5 020	2 588
Плащания на доставчици	(9 385)	(1 821)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(563)	(371)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(514)	(159)
Платени данъци върху печалбата	(2)	-
Други постъпления/(плащания), нетно	(72)	1
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>(5 516)</b>	<b>238</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиции	(1 225)	-
Постъпления от продажба на инвестиции на разположение и за продажба	1 036	1 715
Покупки на акции/дялове в дъщерни дружества	-	(2 629)
Покупка на инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия	(14 031)	-
Постъпления от предоставени заеми	-	901
Предоставени заеми	(223)	(701)
Възстановени заеми предоставени заеми на трети лица	223	-
Получени лихви по представени заеми		658
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>(14 220)</b>	<b>(56)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Получени заеми	22 000	3 503
Плащания по заеми	-	(3 015)

Постъпления от краткосрочни заеми от банки	207	-
Изплащане на краткосрочни заеми от банки	(56)	-
Изплащане на дългосрочни заеми от банки	(1 247)	-
Получени заеми от свързани предприятия	37	-
Изплащане на заеми към свързани предприятия	(76)	-
Платени лихви и такси по заеми с инвестиционно значение	(695)	(498)
Плащания по финансов лизинг	(15)	(2)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>20 155</b>	<b>(12)</b>
<b>Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>419</b>	<b>170</b>
<b>Наличности от парични средства в началото на периода</b>	<b>273</b>	<b>97</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>692</b>	<b>267</b>

През 2020 г. Емитентът отчита значително повишение в нетния положителен поток от финансова дейност вследствие на емитирания облигационен заем. Групата отчита значителен ръст в отрицателния поток от инвестиционната дейност след покупката на инвестиции със средства от емисията.

## 10.2. Одитиране на историческа годишна финансова информация

### 10.2.1. Одиторски доклад

Годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г. е одитиран от Мариела Асенова Спиридонова, Регистриран одитор с диплома № 0565, адрес за кореспонденция гр. Варна, бул. „Сливница“ № 187Б, ет. 5, ап. 25.

В одиторския доклад към годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г. одитора Мариела Асенова Спиридонова представя следната **База за изразяване на мнение**: „Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансови отчети в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.“

В одиторския доклад към годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г. одитора Мариела Асенова Спиридонова представя следния **ключов одиторски въпрос**: „Бизнескомбинациите направени през периода. През финансовата година са придобити две дъщерни дружества, в резултат на което се формира Групата. Осъществени са две бизнескомбинации, идентифициран е придобиващия, определени са и са класифицирани разграничимите придобити активи и поети пасиви.

Как този ключов въпрос е адресиран при проведения от нас одит

Комуникирахме с ръководството този въпрос в хода на целия одит и по време на годишното приключване.

В тази област нашите одиторски процедури включиха:

- проучване преглед и анализ на редица документи;

- повторни изчисления;
- проучване относно обективността независимостта експертизата на външните оценители;
- оценихме верността и пълнотата на входящите данни;“

*10.2.1a. Отказ на изготвяне на одиторски доклади или резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество*

Одиторският доклад към годишния консолидиран финансов отчет за 2019 г. не е бил отказан от регистрирани одитори и в него не се съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

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

Освен посочения финансов отчет към 31.12.2019 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

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

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от Годишния одитиран финансов отчет на „Север-Холдинг“ АД за 2019 г. Представената информация към 31.12.2020 г. не е одитирана.

*10.3. Правни и арбитражни производства*

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на дружествата от Групата му.

*10.4. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента*

2020 г. е белязана от пандемията COVID-19.

Към датата на последно изготвения неодитиран консолидиран финансов отчет не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Емитента или на някое дружество от неговата Група.

На 28.10.2020 г. Дружеството емитира облигации на стойност 22 млн. лв., за чието вторично публично предлагане е изготвен настоящия Проспект. Информация за облигационния заем е включена в последния неодитиран консолидиран финансов отчет.

## **11. Нормативно изискуеми оповестявания**

На 31.12.2019 г. е проведено Извънредно общо събрание на акционерите, на което са направени промени в Състава на директорите – освободена е Цветелина Илиева Илиева и на нейно място е приета Теодора Владимирова Чунгарова. Протоколът с приетите решения е публикуван в КФН, БФБ, ТР към АВ и на сайта на дружеството на 03.01.2020 г.

На 30.01.2020 г. Дружеството-майка е предоставило в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите EXTRI.BG, e-register и Инфосток, междинен индивидуален финансов отчет за IV-то тримесечие на 2019 г.

На 30.01.2020 г. Дружеството-майка е предоставило в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите EXTRI.BG, e-register и Инфосток, междинен консолидиран финансов отчет за IV-то тримесечие на 2019 г.

На 31.07.2020 г. Дружеството-майка е представило в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите EXTRI.BG, e-register и Инфосток, годишен индивидуален финансов отчет за 2019 г. с одиторска заверка и годишен консолидиран финансов отчет за 2019 г. с одиторска заверка.

На 29.09.2020 г. Дружеството-майка е представило в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите EXTRI.BG, e-register и Инфосток, следните отчети:

междинни индивидуални финансови отчети за I-во и II-ро тримесечие на 2020 г. междинни консолидирани финансови отчети за I-во и II-ро тримесечие на 2020 г.

На 02.09.2020 г. е проведено Редовно общо събрание на акционерите, на което са разгледани и приети отчети за 2019 г. на Съвета на директорите, одитния комитет и Директора за връзка с инвеститорите. Приети са и актуализации на вътрешни правила и документи в съответствие с влезли в сила промени в нормативната материя.

В края на първо тримесечие, поради обявяване на пандемията от коронавирус COVID-19 и въвеждането на извънредно положение на 13.03.2020 г. се предприеха мерки за реорганизация на работата в дружеството, вкл. и въвеждането на дистанционен достъп на работа, в секторите, където това е възможно. Последващо предприетите мерки от страна на правителството с цел ограничаване на разпространението на заразата са твърди динамични, за да може ръководството на Групата да излезе с конкретно становище и да прецени ефекта върху дейността и резултатите на Групата.

На свое заседание от 16.03.2020 г. Съветът на директорите обсъди създалата се ситуация и възможните варианти на развитие на кризата, както и промяната в начина на работа по време на карантината, съответно отражението ѝ върху цялостната дейност на всяко от дружествата в Групата.

Във връзка с въведеното извънредно положение, произтичащо от пандемията от COVID-19 и съгласно Насоките на Европейския банков орган (ЕБО) относно законодателните и частичните мораториуми върху плащанията по кредити (EBA/GL/2020/02), бяха проведени разговори с банката кредитор на дружеството „Маркели млечна индустрия“ ЕООД относно възможности за предоговаряне на кредити по смисъла на Реда за отсрочване и уреждане на изискуеми задължения към банки, дъщерните им дружества - финансови институции. Тъй като дружеството отговаря на всички изисквания, на 30.04.2020 г. беше сключен анекс за шестмесечно отсрочване на плащането на вноските по кредита, прилагайки Механизъм 1 на БНБ.

През трето тримесечие на 2020 г. правителството предприе политика по разхлабване на мерките касаещи неразпространението на пандемията. На тази основа ръководството обсъди евентуалните възможности за развитие на трите дружества в Групата. За „Маркели млечна индустрия“ ЕООД бе решено, че в обозримо бъдеще може да се започне малка по обем производствена дейност, а сградите с които дружеството разполага и няма да се използват, да бъдат отдавани под наем и да се третират като инвестиционни имоти.

Инвеститорите могат да се запознаят с посочената информация на интернет страницата на Дружеството, както и на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (<http://basemarket.bg>), на платформата на Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)).

## **12. Договори от съществено значение**

Емитентът и Дружествата от неговата икономическа група нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

## **13. Налични документи**

Този Проспект и допълнителна информация за „Север-Холдинг“ АД могат да бъдат получени и от публичния регистър на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)).

През периода на валидност на Проспекта същият, както и историческата финансова информация за Емитента, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица и всякакви приложения към тях, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от последната финансова година, предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на интернет страницата на „Север-Холдинг“ АД (<http://sever-holding.com/>). През периода на валидност на Проспекта същият, както и Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ще са достъпни на интернет страницата на инвестиционния посредник „Реал финанс“ АД ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)). През периода на валидност на Проспекта Уставът на Емитента, всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица и всякакви приложения към тях, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане

на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от последната финансова година, предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент: „Север-Холдинг“ АД  
Седалище: гр. Варна  
Адрес на управление: ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3  
Работно време: 09:00 – 17:00 ч.  
Телефон: + 359 89 602 34 43  
Електронна поща: office@sever-holding.com  
Лице за контакт: Валентина Гочева – Директор за връзки с инвеститорите

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

През периода на валидност на Проспекта Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ще бъде достъпен на хартиен носител на адреса на избрания Довереник на облигационерите ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20.

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

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

1.1. Лицата отговорни за информацията посочена в този Проспект са посочени в раздел „Отговорни лица“ на Информацията по Приложение 8 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, на стр. 18 и 19 по-горе.

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

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

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

- ✓ Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- ✓ Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- ✓ Министерството на земеделието, храните и горите (<https://www.mzh.government.bg/bg>);
- ✓ Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)).

1.5.

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

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

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



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

## **2. Рискови фактори**

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

## **3. Съществена информация**

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

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

*3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията*

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

Дружеството използва средствата от облигационния заем за неговата основна дейност като холдингово дружество и съобразно целите заложи в предложението към инвеститорите:

- придобиване на дялови участия в капитала на местни компании – с цел консолидация в групата на Емитента; с цел упражняване на значително влияние върху дейността им; с цел подобряване на финансовите резултати на холдинговото дружество или под формата на портфейлни инвестиции, чиито ефект би бил подобряване на финансовия резултат на холдинговото дружество – 15 252 хил. лв. Придобити са вземания, които предоставят възможност за придобиване на акции от секторите на развитие и управление на недвижимите имоти и от транспортния сектор. Ръководството на холдинговото дружество след извършен анализ е преценило, че към момента двата сектора са силно депресирани от кризата, свързана с пандемията от COVID-19 и при бъдещото ѝ преодоляване биха предоставили добри възможности за печалби. В посочената сума се включват: инвестиция на стойност 3 826 хил. лв. за покупка на 100% от капитала на дружество, притежаващо недвижим имот в гр. Търговище, върху който се предвижда разработване на инвестиционен проект за търговски център (включително чрез съучастие с инвеститори); инвестиция на стойност 1 950 хил. лв. за покупка на 100% от капитала на дружество, притежаващо поземлен имот с прилежащи сгради със стопанско предназначение в гр. Самоков; инвестиция на стойност 4 200 хил. лв. представляваща пълния размер на задължението на Емитента по договор за придобиване на капитала на дружество, притежаващо имоти локализирани в гр. Плевен; инвестиция на стойност 1 350 хил. лв. за покупка на капитала на дружество, притежаващо търговски площи в гр. София; инвестиция в търговски портфейл на обща стойност 3 924 хил. лв. за придобиване на миноритарни участия в български публични дружества, в т.ч. 2 744 хил. лв. за покупка на акции на дружества секюритизиращи имоти, 1 100 хил. лв. за покупка на акции на холдингови компании и 80 хил. лв. в дялове на колективна инвестиционна схема с инвестиции на местния пазар. При сключването на договорите за придобиване на дялови участия, в тях е поставен 12-месечен срок за насрещната страна, в който следва да изпълни задължението си и да прехвърли собствеността в полза на Емитента. Емитентът е защитил своите интереси и чрез посочването на стандартни клаузи в договорите, които му предоставят право да предяви плащане на неустойки или вреди от насрещните страни, в случай на забавяне или неизпълнение от тяхна страна. Инвестирането на част от средствата от облигационната емисия в търговски портфейл е извършено с цел осигуряване на ликвиден буфер по отношение на инвестиционните намерения на Емитента. От придобиването на финансовите активи в търговския портфейл до дата на изготвяне на този Проспект, същия отчита положителна доходност от 3.2%;

- придобиване на други финансови инструменти и активи, чрез които в дългосрочен план ще се реализира положителен финансов резултат за холдинговото

дружество – 695 хил. лв. Активът представлява краткосрочно вземане с падеж през 2021 г. В сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на ЗППЦК. Насрещната страна по сделката, както и дружеството длъжник не са свързани с Емитента. Емитентът ще реализира доход чрез придобиване на вземането по цена по-ниска от номиналната му стойност. Ръководството на Емитента е взело решение за инвестицията след оценка на финансовото състояние на длъжника и печалбата, която ще реализира дружеството след като насрещната страна погаси задължението си;

- подобряване на капиталовата структура на холдинговото дружество и дружествата от негова група, чрез финансов ливъридж, чиито ефект да намери отражение в повишаване на възвръщаемостта на собствения капитал за акционерите на Емитента; погасяване на задължения; финансиране на дъщерни дружества – 5 240 хил. лв. В посочената сума по предходното изречение са включени 4 795 хил. лв., представляващи погашения, в сроковете, в които те са били дължими, по съществуващи краткосрочни търговски задължения на Емитента, на стойност между 24 хил. лв. и 2 277 хил. лв. и 445 хил. лв. финансиране на дъщерното дружество „Маркели млечна индустрия“ ЕООД;

- изплащане на застрахователната премия към Гаранта по настоящата емисия – 658 хил. лв.;

- разликата до размера на емисията е налична по банкови сметки на дружеството.

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

*Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане*

<b>Разходи</b>	<b>Стойност /в лева/</b>
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	<b>216.00</b>
Такса за регистрация на емисията в ЦД и издаване на депозитарни разписки	<b>3 066.00</b>
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем	<b>20.00</b>
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД във връзка с частно пласиране на емисия облигации (с вкл. ДДС)	<b>14 400.00</b>
<b>Общо</b>	<b>17 702.00</b>

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

<b>Разходи</b>	<b>Стойност /в лева/</b>
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	<b>1 200.00</b>
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за изготвянето на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар (с вкл. ДДС)	<b>6 000.00</b>
<b>Общо</b>	<b>7 200.00</b>

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и с изготвянето на Проспекта се очаква да бъде 24 902 лв. или 1.1319 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 22 млн. лв. представлява 0.11 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Север Холдинг“ АД възлиза на 21 975 098 лв.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си холдингова дейност. Очакванията на ръководството на „Север Холдинг“ АД са направените инвестиции да започнат да носят доходност под формата на дивиденди и капиталови печалби в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на лихвите и главничните плащания. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

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

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

Предмет на публичното предлагане са 22 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 22 млн. лева.

Идентификационният код на емисията облигации на „Север-Холдинг“ АД е BG2100012207. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Емисията облигации е първа по ред за Емитента.

#### *4.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа*

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

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

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО; Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията; Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията; Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация;
- ✓ Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ✓ Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сегмента на ценни книжа;
- ✓ Валутен закон;
- ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- ✓ Правилник на „Централен депозитар“ АД.

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

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

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

С настоящият Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 22 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 22 млн. лева.

4.5. Валута на емисията на ценните книжа

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

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

При неплатежоспособност на Емитента облигационерите се удовлетворят с преимущество пред неговите акционери.

Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „Север-Холдинг“ АД.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

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

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

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

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

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

Основните права на облигационерите са:

- ✓ вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- ✓ вземания за лихви по притежаваните облигации;
- ✓ право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);
- ✓ право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- ✓ право на информация;

- ✓ право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК;
- ✓ право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. 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.

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.

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

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

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 20. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника на адрес [http://abvinvest.eu/?page\\_id=589](http://abvinvest.eu/?page_id=589) на Емитента „Север-Холдинг“ АД (<http://sever-holding.com/>) и на инвестиционния посредник „Реал финанс“ АД (<http://www.real-finance.net>).

Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото общо събрание на облигационерите проведено на 25.11.2020 г. в седалището на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

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

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи консолидирани пасиви отнесени към общата сума на консолидираните активи). 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 (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, 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 консолидирани 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 консолидирания баланс се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. 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.

Съгласно данните от последния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г., стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 93.0% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 36 562 хил. лв. и консолидирани активи 39 317 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 2.55 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани консолидирани финансови отчети на Емитента, са съответно: консолидирана печалба от обичайна дейност 1 198 хил. лв. и консолидирани разходи за лихви 771 хил. лв.;

- Текуща ликвидност: 3.69 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 18 695 хил. лв. и консолидирани текущи пасиви 5 070 хил. лв.;

**Към 31.12.2020 г., Емитента спазва и трите финансови съотношения.**

Датата на падежа на емисията е 28.10.2028 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

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

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

- 3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11 от настоящия Документ за ценни книжа, явяващ се част от Проспекта, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

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

случай, че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

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

*Параметри, подлежащи на промяна:*

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финасови съотношения, които емитентът е приел да спазва.

*Предпоставки и условия за извършване на промени:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.8. Информация за емисията

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

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 4.00 % (четири процента) проста годишна лихва.

*б) Разпоредби, свързани с платимата лихва*

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

$$\text{КД} = (\text{НС} * \text{АП} * \text{РД}) / \text{РДг}$$

където:

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

НС – номинална стойност на една облигация;

АП – определеният лихвен процент на годишна база;

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

РДг – реален брой дни в годината.

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

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (28.04.2021 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвено плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

*г) Датите на лихвените плащания са, както следва:* 28.04.2021 г., 28.10.2021 г., 28.04.2022 г., 28.10.2022 г., 28.04.2023 г., 28.10.2023 г., 28.04.2024 г., 28.10.2024 г., 28.04.2025 г., 28.10.2025 г., 28.04.2026 г., 28.10.2026 г., 28.04.2027 г., 28.10.2027 г., 28.04.2028 г., 28.10.2028 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 28.04.2024 г., 28.10.2024 г., 28.04.2025 г., 28.10.2025 г., 28.04.2026 г., 28.10.2026 г., 28.04.2027 г., 28.10.2027 г., 28.04.2028 г., 28.10.2028 г.

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

Датата на падеж на емисията е 28.10.2028 г.

**Лихвени плащания по облигационната емисия**

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвено плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Лихвени плащания (лева)
1	28.10.2020	28.04.2021	4.00 %	182	365	438 794.52 лв.
2		28.10.2021	4.00 %	183	365	441 205.48 лв.
3		28.04.2022	4.00 %	182	365	438 794.52 лв.
4		28.10.2022	4.00 %	183	365	441 205.48 лв.
5		28.04.2023	4.00 %	182	365	438 794.52 лв.



6		28.10.2023	4.00 %	183	365	441 205.48 лв.
7		28.04.2024	4.00 %	183	366	440 000.00 лв.
8		28.10.2024	4.00 %	183	366	396 000.00 лв.
9		28.04.2025	4.00 %	182	365	351 035.62 лв.
10		28.10.2025	4.00 %	183	365	308 843.84 лв.
11		28.04.2026	4.00 %	182	365	263 276.71 лв.
12		28.10.2026	4.00 %	183	365	220 602.74 лв.
13		28.04.2027	4.00 %	182	365	175 517.81 лв.
14		28.10.2027	4.00 %	183	365	132 361.64 лв.
15		28.04.2028	4.00 %	183	366	88 000.00 лв.
16		28.10.2028	4.00 %	183	366	44 000.00 лв.

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

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

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблиците на т. 4.8. и 4.9. от частта Документ за ценните книжа в настоящия Проспект.

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

*а) Падеж*

Датата на падежа на емисията 28.10.2028 г.

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

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

- ✓ облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;
- ✓ изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- ✓ посочените в точка 4.7. от Документа за ценни книжа, част от настоящия Проспект случаи на неизпълнение, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- ✓ предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. от Документа за ценни книжа, част от настоящия Проспект.

Главнични плащания по облигационната емисия

№	Дата на	Лихвен	Реален	Реален	Амортизационни
---	---------	--------	--------	--------	----------------

лихвено плащане	главнично плащане	процент	брой дни в периода	брой дни в годината	плащания (лева)
1	28.04.2024	4.00 %	183	366	2 200 000.00
2	28.10.2024	4.00 %	183	366	2 200 000.00
3	28.04.2025	4.00 %	182	365	2 200 000.00
4	28.10.2025	4.00 %	183	365	2 200 000.00
5	28.04.2026	4.00 %	182	365	2 200 000.00
6	28.10.2026	4.00 %	183	365	2 200 000.00
7	28.04.2027	4.00 %	182	365	2 200 000.00
8	28.10.2027	4.00 %	183	365	2 200 000.00
9	28.04.2028	4.00 %	183	366	2 200 000.00
10	28.10.2028	4.00 %	183	366	2 200 000.00

*4.10. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността*

*а) Информация за доходността*

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 4.00 % (четири процента) на годишна база.

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

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

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

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

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

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

Начина за промяна на датите на лихвените плащания, главничното плащане, както и размера на лихвения процент по настоящата емисия са посочени в раздел IV т. 4.8. от този Проспект.

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

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите. Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото общо събрание на облигационерите проведено на 25.11.2020 г. в седалището на Емитента.

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

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

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

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

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

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

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

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

Довереникът на облигационерите има право:

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

Довереникът на облигационерите е длъжен:

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

- ✓ в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.
- ✓ Довереника има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на рисковата експозиция под минималната стойност на рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

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

- ✓ до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които довереника предприема;
- ✓ да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
  - а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за промяна в състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията, по преценка на довереника;
  - б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
  - в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователната полица по предявяване на претенциите на облигационерите за застрахователно обезщетение;
  - г) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем в случаите на неизпълнение на техните задължения по облигационната емисия и гаранцията.
  - д) да предявява искиове против Емитента, включително и/или;
  - е) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

Съгласно чл. 12, ал. 1 от договора с довереника на облигационерите Емитентът се задължава да сключи Застраховка съгласно чл. 3, т. 1 и сл. в негова полза в качеството му на Довереник на облигационерите за обща Рискава експозиция в размер на 27 059 638.36 (двадесет и седем милиона петдесет и девет хиляди шестстотин тридесет и осем лв. и тридесет и шест ст.) лева, включваща общ размер на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 5 059 638.36 (пет милиона петдесет и девет хиляди шестстотин тридесет и осем лв. и тридесет и шест ст.) лева и общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева. Застраховката по предходното изречение следва да включва цялата номиналната стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Спазването на Минималната стойност на рисковата експозиция е задължително за целия срок на емисията и следва да се поддържа постоянно от Емитента, който информира довереника в случай на спадане на рисковата стойност или друга промяна в състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по договора и Застрахователната полица.

*Предсрочна изискуемост*

Съгласно чл. 13 от договора с довереника ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

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

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3, както и на адреса на управление на Довереника „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, ул. „Цар Асен“ № 20. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника [http://abvinvest.eu/?page\\_id=589](http://abvinvest.eu/?page_id=589).

*Представителство на облигационерите в ОС на акционерите*

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

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20201104112233. На проведеното общо събрание бяха представени 54.66 % от всички емитирани облигации. С пълно мнозинство представените облигационери потвърдиха избора на „АБВ Инвестиции“ ЕООД за Довереник на облигационерите.

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

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, чл. 48а от Устава на Дружеството и във връзка с решение на СД на „Север-Холдинг“ АД от 26.10.2020 г.

*4.13. Дата на емитиране на ценните книжа*

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 28.10.2020 г.

*4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Съгласно решение на СД на „Север-Холдинг“ АД от 26.10.2020 г. за издаване на първа емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

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

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

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

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

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

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор.

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

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

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

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

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

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

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

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

*Данъчно облагане на доходите от Облигации*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Български притежатели*

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

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

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

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

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

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

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

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с



финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

*Чуждестранни притежатели*

*Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица*

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

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

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

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

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

*Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане*

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

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

изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

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

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

#### *Задължения за удържане на данък*

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

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

Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
ЕИК:	121746470
LEI код:	2594006NSRRSXP5DNI15
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

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

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

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

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

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Север-Холдинг“ АД е в размер на 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева, разпределени в 22 000 (двадесет и две хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

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

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

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

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

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

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

Всички 22 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

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

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

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

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

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

за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

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

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

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

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

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

*5.2. План за пласиране и разпределение*

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

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

Предлагането се извършва единствено в Република България.

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

Няма предвидена подобна процедура.

*5.3. Цена*

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

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

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

*5.4. Пласиране и поемане*

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

Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично частно) пласиране чрез ИП „Реал Финанс“ АД.

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

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

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

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

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

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

## **6. Допускане до търговия и организация на търговията**

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

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

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

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

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

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 20.04.2021 г.

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

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

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

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

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

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

#### 6.4. *Емисионната цена на ценните книжа*

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

### **7. Допълнителна информация**

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

В Проспекта не са посочвани консултанти.

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

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

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

### **1. Същност на гаранцията**

„Север-Холдинг“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 27 059 638.36 лева. Срокът на полицата е до 12.12.2028 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Север-Холдинг“ АД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

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

### **2. Обхват на гаранцията**

Датата на сключване на застрахователната полица е 28.10.2020 г. Срокът на застрахователна полица № 20 100 1408 0000916333 е до 12.12.2028 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Север-Холдинг“ АД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100012207. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви

други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането, неотговарянето на които би могло да се приеме като основание от страна на Гаранта да откаже плащане при настъпване на застрахователно събитие.

Застрахователно събитие настъпва в случай, че Емитентът не е заверил откритата банкова сметка при „Централен депозитар“ АД за изплащане на лихви и/или главници по облигационна емисия с ISIN BG2100012207 с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане в следствие на някоя от хипотезите описани в чл. 5 от Общите условия към полицата. В този случай Довереник на облигационерите е длъжен в 7-дневен срок да изпрати на Застрахователя претенция за изплащане на застрахователното обезщетение, който от своя страна след проверка на документацията е длъжен в 15-дневен срок да изплати обезщетението.

Съгласно чл. 5 от Общите условия условия за застраховане на облигационни емисии на „ЗАД Армеец“ АД приложими към застрахователната полица покритите рискове са:

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 изплати задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания – емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.
7. Други, изрично посочени в полицата рискове.

Съгласно чл. 6. от Общите условия за застраховане на облигационни емисии на „ЗАД Армеец“ АД приложими към застрахователната полица, застрахователят няма да покрива вземания, 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 Република България или в трета държава, свързани с осъществяване на облигационната емисия или плащания 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 валутата или други търгуеми книжа, от които зависи доходността по емисите 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 и 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.

### **3. Оповестявана информация за гарантиращото лице**

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

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията. Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на гаранта. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

#### *Преглед на стопанската дейност*

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

Освен горепосочените разпоредби в Устава на дружеството, няма други разпоредби, касаещи целта на Гаранта.

В сферата на общото застраховане в България в края на третото тримесечие на 2020 г. „ЗАД Армеец“ АД е на пето място с пазарен дял от 8.5 %.

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

Към датата на изготвяне на този Проспект страната ни се намира в епидемиологична обстановка свързана с пандемията от коронавирус COVID-19. Дейността на множество сектори в икономиката е ограничена или направо забранена. Учебните занятия на повечето ученици и студенти се провежда в електронна среда. Сред най-силно засегнатите сектори са ресторантьорството, туризма и транспорта.



Застрахователният сектор не е пряко засегнат от епидемиологична обстановка освен с оглед мерките, които следва да бъдат прилаганите за ограничаване на заразата (носене на маски в обектите, дезинфекция на помещенията, ограничаване на броя на посетителите и т.н.). Здравното застраховане в страната ни е слабо развито и пандемията не поражда риск от изплащане на големи обезщетения за застрахователния сектор. В същото време обаче косвените щети за бранша могат да бъдат големи, заради влошеното финансово състояние на клиентите на застрахователните дружества – ресторанти, хотели, заведения и пр.

Освен развитието на пандемията от коронавирус COVID-19 след публикуването на одитирания консолидиран финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД не е настъпвала друга неблагоприятна промяна в перспективите на него и неговата група.

Дружеството представя текущо своите месечни отчети съобразно формите на Комисията за финансов надзор. Към датата на изготвяне на този Проспект, последния публикуван финансов отчет е този към 31.10.2020 г. Същите могат да бъдат открити в електронния регистър и картотека поддържани от КФН, в раздел Застрахователи и презастрахователи: <http://212.122.187.59/public/index.php?lang=bg>

#### *Отговорни лица*

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

#### *Законови определени одитори*

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2019 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети за 2019 г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети за 2019 г.

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

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

#### *Рискови фактори*

##### *Застрахователен риск*

През 2019 г. нямаше големи природни бедствия – бури, градушки, наводнения, пожари. По линии бизнес, по които има увеличение на броя на щетите, същите са породени основно поради нарасналите обеми на продажби или плащания по полици от предходни застрахователни периоди. Щетимостта по застраховката „ГО на автомобилиста“ е ключов показател. По останалите застраховки, през 2019 г. риска се развиваше в рамките на очакваното.

Общият размер на изплатените от „ЗАД Армеец“ АД обезщетения през 2019 г. е 115 102 670 лв. Реализираната от компанията нетна и брутна квота за щетимост през 2019 г. са благоприятни на нива съответно 44.7% и 46.6% (за 2018 г. са съответно 43.4% и 55.3%). Към края на третото тримесечие на 2020 г. премийният приход на Гаранта възлиза на 155 364 553 лв., като изплатените обезщетения са на стойност 75 363 131 лв. Брутната квота на щетимост е 48%, а нетната квота на щетимост - 52%.

#### *Пандемията от COVID-19*

Продължаващата пандемия на COVID-19 може да има видим неблагоприятен ефект върху дейността на Гаранта. При ежедневното регистриране на хиляди случаи в страната, заболяването или налагането на карантина на служителите на Гаранта, може да намали възможността да изпълняват задълженията си, или да я възпрепятства изцяло. Не се очаква увеличаване на размера на изплатените щети в следствие на пандемията. Въпреки това разпространението на заболяването или налагането на карантина на клиентите на Застрахователно дружество, може да повлияе негативно на техните доходи и на физическата и фактическата им способност да погасяват своите задължения по застрахователни полици с разсрочено плащане на премията.

#### *Пазарен риск*

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

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

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

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

#### *Валутен риск*

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

#### *Лихвен риск*

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

#### *Ценови риск*

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

*Кредитен риск*

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

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

*Ликвиден риск*

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

Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на дружеството не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. През изминалата 2020 г. не е отчетено влошаване в управлението на паричните потоци на Дружеството. През периода Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

*Информация за тенденциите*

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

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани финансови отчети (31.12.2019 г.) до датата на Проспекта.

Пандемията от COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, ще има ефект върху перспективите на ЗАД „Армеец“ поне за текущата финансова година. Мерките за противодействие в страната, включително обявеното извънредно положение (с ограничения от различно естество, като затваряне на търговски обекти, изолация, карантина и др.) и след него, обявената извънредна епидемична обстановка до края на м. септември, ще имат неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли. Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката и ЗАД „Армеец“.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проспектите на дружеството за текущата финансова година.

*Прогнозни печалби*

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

*Административни, управителни и надзорни органи*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Вася Петрова Кокинова-Моллова, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вася Петрова Кокинова-Моллова - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

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

Вася Кокинова-Моллова 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.

*Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи*

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

*Практика на ръководните органи*

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и изтича през 2022 г.

„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.

*Главни акционери*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Финансова Информация. Операционен и финансов преглед

Годишният финансов отчет за 2019 г. в изготвен в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2019
	одитирани данни (в хил. лв.)
Премиен приход	222 304
Отстъпени премии на презастрахователи	(91 258)
Премиен приход, нетно	131 046
Застрахователни суми и обезщетения	(115 103)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	50 742
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(64 361)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	4 661
Други застрахователни и презастрахователни (разходи) / приходи, нетно	(24 227)
Печалба от оперативна дейност	47 119
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	751
Административни разходи	(14 505)
Разходи за персонала	(19 326)
Други разходи, нетно	(606)
Печалба от финансови активи, нетно	(8 246)
Финансови приходи, нетно	805
Печалба преди данъци	5 992
Разходи за данъци върху дохода	(629)
Печалба за периода	5 363
Общ всеобхватен доход за периода	5 363
Доход на акция (лв.)	16.24

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	30.06.2020
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Технически отчет	
Брутни начислени премии	104 943
Отстъпени премии на презастрахователи	(45 055)
Промяна в брутния размер на пренос-премийния резерв	4 572
Промяна в дела на презастрахователите в преноспремийния резерв	1 082

Премиен приход, нетно от презастраховане	65 542
Друг технически приход, нетен от презастраховане	733
Брутна сума на възникнали претенции, нетни от презастраховане	(45 015)
Дял на презастрахователите	20 095
Промяна в брутната сума на резерва за предстоящи плащания	(142)
Промяна в дела на презастрахователите в резерва за предстоящи плащания	(1 938)
Общо възникнали претенции, нетно от презастраховане	(27 000)
Промяна в други технически резерви, нетни от презастрахован	(144)
Бонуси, отстъпки и участие в положителния фин. резултат, нетни от презастраховане	(94)
Аквизиционни разходи	(22 271)
Административни разходи	(14 905)
Презастрахователни комисиони и участие в печалбата	4 074
Общо нетни оперативни разходи	(33 102)
Други технически разходи, нетни от презастраховане	(5 251)
Нетехнически отчет	
Салдо на техническия отчет по общо застраховане	684
Приходи от инвестиции	10 577
Разходи по инвестиции	(9 008)
Друг приход	175
Други разходи, включително преоценки на стойности	(566)
Печалба (загуба) за периода	1 862

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2019
	одитирани данни (в хил. лв.)
<b>Активи</b>	
Нематериални активи	6 278
Имоти, машини и съоръжения	8 626
Инвестиционни имоти	29 527
Материални запаси	1 699
Финансови активи	145 643
Вземания по застрахователни договори	50 530
Презастрахователни активи	81 791
Търговски и други вземания	28 828
Вземания от свързани лица	54 535
Пари и парични еквиваленти	6 960
<b>Общо активи</b>	<b>414 417</b>

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2019
	одитирани данни (в хил. лв.)
<b>Собствен капитал</b>	
Акционерен капитал	33 019
Други резерви	54 056
(Натрупана загуба) / Неразпределена печалба	(1 895)
Общо собствен капитал	85 180
<b>Пасиви</b>	
Застрахователни резерви	262 933
Задължения по застрахователни и	23 094

презастрахователни договори	
Търговски и други задължения	16 596
Задължения към свързани лица	20 829
Задължения по лизингови договори	2 002
Пенсионни и други задължения към персонала	2 878
Отсрочени данъчни пасиви	905
<b>Общо пасиви</b>	<b>329 237</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>414 417</b>

Финансов отчет за финансовото състояние	30.06.2020
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Активи	
Нематериални активи	4 907
Инвестиции	173 416
Вземания	140 896
Дял на презастрахователите в техническите резерви	80 895
Други активи	13 355
Разходи за бъдещи периоди	1 522
Общо активи	414 991

Финансов отчет за финансовото състояние	30.06.2020
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Собствен капитал	
Акционерен капитал	33 019
Други резерви	54 056
Преоценъчен резерв	(7 258)
(Натрупана загуба) / Неразпределена печалба	5 363
Печалба или загуба за финансовата година	1 862
Общо собствен капитал	87 042
Пасиви	
ТЕХНИЧЕСКИ РЕЗЕРВИ	
Пренос-премиен резерв	93 408
Резерв за неизтекли рискове	307
Резерв за предстоящи плащания	163 356
Резерв за бонуси и отстъпки	1 535
Задължения за данъци върху дохода	382
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	
Задължения по преки застрахователни операции	13 310
Задължения по презастрахователни операции	22 947
Облигационни заеми	20 000
Други задължения	13 086
Общо пасиви	328 331
Общо собствен капитал и пасиви	414 991

Финансов отчет за паричните потоци	31.12.2019
	одитирани данни (в хил. лв.)
<b>Оперативна дейност</b>	
Постъпления по застрахователни договори	192 172
Постъпления по презастрахователни договори	12 354
Плащания по застрахователни договори	(139 773)
Плащания по презастрахователни договори	(23 568)



Плащания към доставчици	(9 692)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(16 436)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(2 434)
Платен данък върху дохода	(361)
Плащания за други данъци и ведомства	(3 548)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	401
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>9 115</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>	
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(378)
Придобиване на нематериални активи	(335)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(9 269)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	3 427
Плащания по предоставени заеми	(9 634)
Постъпления от предоставени заеми	9 773
Получени лихви	619
Получени дивиденди	462
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(5 335)</b>
<b>Финансова дейност</b>	
Плащания по получени заеми	(326)
Платени лихви	(400)
Плащания по финансов лизинг	(1 023)
Парични потоци от валутни операции, нетно	(3)
Други парични потоци от финансова дейност, нетно	
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(1 752)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>2 028</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>4 932</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>6 960</b>

#### Финансови отчети

Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите до 2018 г. могат да бъдат намерени в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brga.bg](http://www.brga.bg). Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите за 2019 г. могат да бъдат намерени в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията на адрес: [www.brga.bg](http://www.brga.bg) по делото на дружеството със статус „обработка се“.

#### Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2019 г. е одитирана.

#### Правни и арбитражни производства

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

1. Дела, по които дружеството е ищец към датата на Проспекта – 983 бр., като около 95% от тях са искиви производства, а останалите - заповедни.
2. Административни дела – 7 бр.
3. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е взискател - 886 бр.

4. Дела, по които дружеството е ответник към датата на Проспекта – 1 470 бр. Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност.

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

*Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта*

От датата на публикуване на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2019 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта.

*Съществени договори*

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

*Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес*

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

#### **4. Налични документи**

През периода на валидност на Проспекта договорите от съществено значение и други документи във връзка с гаранцията са налични на следните уебсайтове, където желаещите могат да имат достъп тях

- ✓ Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brta.bg](http://www.brta.bg);
- ✓ Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2019 г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията с електронен адрес [www.brta.bg](http://www.brta.bg);
- ✓ Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2019 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brta.bg](http://www.brta.bg);
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 20 100 1408 0000916333, ведно с общите условия към него – в офиса на Емитента в гр. Варна, ул. „Цар Асен I-ви“ № 5, ет. 3 и на електронната страница на Емитента <http://sever-holding.com>.

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

Недко Спиридонов  
Изпълнителен директор  
„Север-Холдинг“ АД



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

Драган Драганов  
Изпълнителен директор  
ИП „Реал Финанс“ АД



Ивельна Шабан  
Прокурист  
ИП „Реал Финанс“ АД

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

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



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