

"Северкооп - Гъмза Холдинг" АД

Проспект

за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с ISIN КОД BG2100044259, CFI КОД DBVUFR, FISN КОД SEVERKOOP-GAMZA/VARBD 20331215

7 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка и емисионна стойност 1 000 евро

Инвестиционен Посредник



20.02.2026 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигации от "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД съдържа цялата информация за Емитента необходима за взимане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с емитента и неговата дейност, както и информация относно предлаганите ценни книжа и рисковете, свързани с тях В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия проспект.

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

Този документ представлява проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на издадени от „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД 7 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка.

Проспектът е изготвен в съответствие с Регламент (ЕС) 2017/1129 и в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от ИП „АВС Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

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

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Северкооп - Гъмза 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 16 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 внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно заедно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети съгл. чл. 32 от Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта. Гарантът отговаря солидарно с

членовете на Съвета на директорите на емитента за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

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

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

Емитент:	„Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД
Адрес:	гр. София, бул."Симеоновско шосе" № 85з, вх. А,
Телефон:	+359 2 944 06 99
Интернет страница:	http://www.severcoop.com/
Електронна поща:	office@severcoop.com
Лице за контакт:	Явор Венциславов Ангелов– Изпълнителен директор
Инвестиционен посредник:	„АВС Финанс“ АД
Адрес:	гр. София, бул. Тодор Александров 117
Телефон:	+359 88 988 2245
Интернет Страница:	www.abc-finance.eu
Електронна поща:	info@abc-finance.eu
Лице за контакт:	Наталия Петрова – Прокурист

Проспектът ще бъде публикуван на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българската фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на емитента „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД (<http://www.severcoop.com/>) и на интернет страницата на „АВС Финанс“ АД (www.abc-finance.eu).

Някои от понятията, използвани в този Проспект, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, имат следното значение:

„Емитентът“ или **„Дружеството“** - „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД
„Упълномощен Инвестиционен посредник“ или **„Агент по листването“** – ИП „АВС Финанс“ АД

„Проспектът“ – Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД **„Облигациите“** или **„Облигационния заем“** - 7 000 броя обикновени

облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 евро всяка
„Довереник“ или **„Довереник на облигационерите“** – ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс"
АД, ЕИК 121712048

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ЦД – „Централен депозитар“ АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

УС - Управителен съвет

Съдържание

1. РЕЗЮМЕ.....	10
Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите.....	10
Раздел В – Основна информация за емитента.....	10
Раздел С – Основна информация за ценните книжа.....	13
Раздел D – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар	16
2.РИСКОВИ ФАКТОРИ	17
2.1.Систематични рискове:	17
2.2.Несистематични рискове	25
2.3.Рискове свързани с характера на ценните книжа	27
3. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 8 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)	32
3.1. Отговорни лица.....	32
3.2. Законово определени одитори.....	34
3.3. Рискови фактори.....	34
3.4. Информация за емитента.	35
3.4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента.....	35
3.4.2. Данни за Емитента.....	35
3.5. Преглед на стопанската дейност.....	35
3.5.1. Основна дейност.....	35
3.6. Информация за тенденциите	38
3.6.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта	38
3.6.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година	38
3.7. Прогноза или оценка на печалбата.....	39
3.8. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав.....	39
3.8.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи	42
3.9. Мажоритарни акционери	42
3.9.1. 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.....	42
3.9.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента.	43
3.10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента	43

3.10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети.....	43
3.10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация	45
3.10.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините.....	45
3.10.2.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите	47
3.10.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани	47
3.10.3. Правни и арбитражни производства	47
3.10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента	47
3.11. Нормативно изискуеми оповестявания	48
3.12. Договори от съществено значение	48
3.13. Налични документи.....	49
4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 16 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА).....	50
4.1 Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган	50
4.2 Рискови фактори (Характерни за предлаганите ценни книжа).....	52
4.3 Съществена информация.....	52
4.3.1 Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/ предлагането	52
4.3.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията	52
4.4. Съществена информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия.....	56
4.4.1 Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number)	56
4.4.2 Валута на емитираните ценни книжа	56
4.4.3 Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа	56
4.4.4 Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа.....	57
4.4.5 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. Информация относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.	59

4.4.6 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.....	62
4.4.7 Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС.....	62
4.4.8 Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права.....	63
Промени в условията на облигационния заем:	67
Параметри, подлежащи на промяна	67
Предпоставки и условия за извършване на промени	67
Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение	68
4.4.9 Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва.....	69
4.4.10 Падеж.....	72
4.4.11 Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността	73
4.4.12 Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство	74
4.4.13 Дата на емитиране	79
4.5 Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....	79
4.5.1 Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането.....	79
4.5.1.1 Условия, на които подлежи предлагането	79
4.5.1.2 Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване	80
4.5.1.3 Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми	80
4.5.1.4 Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице.....	80
4.5.1.5 Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа	80
4.5.1.6 Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането.	81
4.5.1.7 Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване.....	81
4.5.1.8 Обща сума на емисията/ предлагането.....	82
4.5.2 План за разпространение и разпределение	82

4.5.3 Цена	82
4.5.3.1 Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа	82
4.5.3.2 Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа.....	82
4.5.4 Пласиране и поемане.....	82
4.5.4.1 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.....	82
4.5.4.2 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава	83
4.5.4.3 Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществени характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането	83
4.5.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане.....	83
4.6 Допускане до търговия и организация на посредничеството	83
4.6.1 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 еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено. Ако са известни, се посочват най-ранните дати, на които ценните книжа ще бъдат допуснати до търговия.....	83
4.6.2 Всички регулирани пазари, еквивалентни пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага или допуска до търговия.....	84
4.6.3 Емисионната цена на ценните книжа	85
4.6.4 Оценка на общите разходи, свързани с допускането до търговия	85
4.6.5 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава	85
4.7 Допълнителна информация	85
4.7.1 Ако в Проспектът са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали	85
4.7.2 Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме.....	86
4.7.3 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	86

5. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ))	86
5.1. Същност на гаранцията	86
5.2. Обхват на гаранцията	87
5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице	88
5.3.1. Отговорни лица	88
5.3.2. Законови определени одитори	89
5.3.3. Рискови фактори	89
5.3.5. Преглед на стопанската дейност	98
5.3.6. Организационна структура	99
5.3.7. Информация за тенденциите	99
5.3.8. Прогнозни печалби	100
5.3.9. Административни, управителни и надзорни органи	100
5.3.10. Мажоритарни акционери	104
5.3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта	105
5.3.12. Допълнителна информация за Гаранта	109
5.3.13. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента	110
5.4. Налични документи по отношение на Гаранта	110

1. РЕЗЮМЕ

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

А.1 Наименование и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа.

Емитент на облигациите е "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД. Облигациите са с ISIN код BG2100044259, CFI КОД DBVUFR, FISN КОД SEVERKOOP-GAMZA/VARBD 20331215.

А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на емитента

"Северкооп - Гъмза Холдинг" АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по вписванията с ЕИК 121661931, с LEI код 8945008JSEZX525SHD47. Седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1700 р-н Лозенец бул./ул. бул.Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9, телефон: +359 89 8522445, Електронна поща: office@severcoop.com, Интернет страница: <http://www.severcoop.com/>.

А.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник по Емисията на обслужващото дружество

Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП „АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. "Тодор Александров" № 117. „АВС Финанс“ АД е вписано в регистъра на Комисията за финансов надзор под № РГ – 03-0230 от 12.01.2009г., електронна поща: info@abc-finance.eu.

А.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, одобрил Проспекта.

Комисията за финансов надзор. Адрес: гр. София, 1000, район Оборище, ул. "Будапеща" № 16; тел.: +359 2 9404 999, интернет страница: www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg.

А.5 Дата на одобрение на проспекта

Проспектът е одобрен от КФН наг. с Решение № на КФН.

А.6 Предупреждения

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

Раздел В – Основна информация за емитента

В.1 Кой е емитентът на ценните книжа?

"Северкооп - Гъмза Холдинг" АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК

121661931, със седалище и адрес на управление:, гр. София, бул. "Симеоновско Шосе" № 85з, LEI код 8945008JSEZX525SHD47. Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

Основният предмет на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; Предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира; Финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

„Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД няма мажоритарен акционер, който пряко или косвено да притежава 50% или повече от капитала му. Информацията е актуална и към датата на проспекта.

Членове на Съвета на директорите са: Явор Венциславов Ангелов – Изпълнителен директор, Десислава Будьонова Чакърва – Член на съвета на директорите и Ивайла Бисерова Чонгова – Член на съвета на директорите. Дружеството се представлява пред трети лица от Явор Венциславов Ангелов – изпълнителен директор. Одитор на Емитента за 2023 г. е „Финстаб“ ООД – одиторско дружество, чрез Денислав Велев, управител и регистриран одитор отговорен за одита, с регистрационен номер 0651, , с адрес за кореспонденция: гр. София (1510), р-н Подуяне, жк. ХАДЖИ ДИМИТЪР, УЛ. "Д-Р ЛОНГ", 11-15, ет. 1, ап. 4

Одитор на Емитента за 2024 г. е Захари Иванов Попчев – одитор, с регистрационен номер 0702, от Комисията за публичен надзор на регистрирани одитори, с адрес за кореспонденция: гр. София 1359, ж.к. "Люлин", бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11.

В.2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Финансовата информация е извлечена от годишните одитирани финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г., и неодитирания отчет за третото тримесечие на 2025 г. съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя консолидирани финансови отчети.

Информацията в долните таблици е извлечена от Форми на финансови отчети, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" на Комисията за финансов надзор.

Отчет за приходите и разходите

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидиран в х. лв.	2024 г. Консолидиран в х. лв.	2023 г. консолидиран в х. лв.
ЕВИТ (оперативна печалба)	3 115	2 759	3 761
ЕВИТДА (печалба преди данъци лихви и амортизация)	3 115	2 759	3 761
Приходи	3 854	3 955	4 831

Счетоводен Баланс

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидиран в х. лв.	2024 г. Консолидиран в х. лв.	2023 консолидиран г. в х. лв.
Общо Активи	75 337	82 057	64 055
Собствен Капитал	29 412	28 047	27 961

Общо Пасиви	45 889	53 974	36 058
Финансов Ливъридж (активи/собствен капитал)	2.56	2.93	2.29

Коефициенти

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидиран	2024 г. консолидиран	2023 г. консолидиран
Пасиви/активи	60.91%	65.78%	56.29%
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/разходи за лихви) на база последните 12 месеца назад	1.76	1.20	2.75
Текуща ликвидност	3.85	3.70	2.33
Нетни финансови задължения(дългосрочни задължения плюс краткосрочния задължения минус парични средства) в хил. лв.	45 802	53 692	35 960
Коефициент на задлъжнялост(съвкупни пасиви/съвкупен собствен капитал)	1.56	1.92	1.29

Парични потоци

Показател/Период	30.09.2025 г. Консолидиран в х. лв.	2024 г. Консолидиран в х. лв.	2023 г. консолидиран в х. лв.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(699)	1 267	396
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(5 060)	(41 978)	2 939
Нетни парични потоци от финансова дейност	5 556	40 895	(3 571)

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 одиторския доклад към годишен консолидиран финансов отчет за 2024 г., е изразено мнение, според което консолидирания финансов отчет към 2024 г. представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Емитента към 31 декември 2024 г. и неговите финансови резултати от дейността и парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

В одиторския доклад към годишен консолидиран финансов отчет за 2023 г., е изразено мнение, според което консолидирания финансов отчет към 2023 г. представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Емитента към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

В.3 Кои са основните рискове, характерни за емитента?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията

за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

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

Ключова информация за систематичните рискове, неспецифични за емитента

- Макроикономически риск;
- Военен конфликт в Украйна;
- политически риск;
- кредитен риск;
- валутен риск;
- инфлационен риск.

Ключова информация за рисковете, специфични за емитента или неговия отрасъл

- Бизнес риск;
- Ликвиден риск;
- Кредитен риск.

Раздел С – Основна информация за ценните книжа

С.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа на ценните книжа

Емитираните облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ облигациите имат присвоен ISIN КОД BG2100044259, CFI КОД DBVUFR, FISN КОД SEVERKOOP-GAMZA/VARBD 20331215.

Облигациите от Емисията са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 евро. Емисионната стойност на една облигация е 1 000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 7 000 000 евро. Броят на облигациите е 7 000. Срокът на емисията 8 години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с три години гратисен период на главницата. Падеж на емисията 15.12.2033 г.

Амортизация на главницата: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 700 000 (седемстотин хиляди) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно плащане.

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (15.06.2026 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Описание на правата свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номинална стойност на притежаваните облигации;
2. Право на вземане на лихви по притежаваните облигации;
3. Предимствено право на удовлетворение при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите и преди необезпечени кредитори. При несъстоятелност на дружеството, облигационерите ще се удовлетворят преди

необезпечените кредитори, само ако вземанията им са обезпечени със залог или ипотeka, но не е със застраховка.

4. Право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.

Неимуществени права:

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

1. Право на участие в общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

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

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от облигациите, преди акционерите на 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. Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. 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.

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20251219105228, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 5.50% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 15.6.2026 г., 15.12.2026 г., 15.6.2027 г., 15.12.2027 г., 15.6.2028 г., 15.12.2028 г., 15.6.2029 г., 15.12.2029 г., 15.6.2030 г., 15.12.2030 г., 15.6.2031 г., 15.12.2031 г., 15.6.2032 г., 15.12.2032 г., 15.6.2033 г., 15.12.2033 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 15.6.2029 г., 15.12.2029 г., 15.6.2030 г., 15.12.2030 г., 15.6.2031 г., 15.12.2031 г., 15.6.2032 г., 15.12.2032 г., 15.6.2033 г., 15.12.2033 г.

Къде ще се търгуват ценните книжа

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар. Емитентът се е задължил да предприеме необходимите мерки за регистрация на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем. Към датата на Проспекта, Емитентът не възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на пазари от трети държави, пазари на растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД.

С.2 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа

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

- Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията
- Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията
- Ценови и лихвен риск
- Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем
- Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

С.3 Гаранции, свързани с ценните книжа

"Северкооп - Гъмза Холдинг" АД е сключил със "ЗД ЕВРОИНС" АД застрахователен договор. Според договора "ЗД ЕВРОИНС" АД поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационен заем“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 9 213 539.04 евро. Срокът на полицата е до 24:00 ч. на 15.02.2034 г.

ЗД „Евроинс“ АД е учредено като акционерно дружество на 19.12.1996 г. в гр. София с решение № 1 по фирмено дело № 15457/1996 на Софийски градски съд (СГС), под наименованието "Застрахователно и презастрахователно дружество БАЛКАНЪ" АД. Впоследствие дружеството променя наименованието си на ЗД „Евроинс“ АД, като с решение № 1 от 24.03.1998 г. по фирмено дело № 424/1998 седалището и партидата на дружеството са прехвърлени към Софийски окръжен съд. Дружеството е вписано в ТР към Агенцията по вписванията на Република България с единен идентификационен код (ЕИК) 121265113. Дружеството е самостоятелно юридическо лице. Съществуването на ЗД „Евроинс“ АД не е ограничено със срок или друго прекратително условие, съгласно чл. 7 от Устава на дружеството. Идентификационния номер на правния субект (LEI Code) на Дружеството е: 747800G0B61WF68GDU20. Седалището и адресът на управление на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД е Република България, гр. София 1592, бул. Христофор Колумб № 43. На същия адрес се намира и централният офис на компанията. Това е и официалният бизнес адрес за кореспонденция с дружеството. Предмет на дейност съгласно чл. 6 от устава на дружеството и основна сфера на дейност: застраховане. ЗД „Евроинс“ АД извършва своята дейност в съответствие със законодателството на Република България, както и с европейското законодателство с пряко действие на територията на страната.

Капиталът на дружеството е 40 020 312 евро и е разпределен в 78 471 200 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 0.51 евро.

На „ЗД Евроинс“ е присъден кредитен рейтинг от BBB- със стабилна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. "ЗД

Евроинс“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация. ЗД „Евроинс“ АД има присъден кредитен рейтинг от FitchRatings от BB- със стабилна перспектива.

Основна финансова информация относно лицето, гарантиращо ценните книжа: Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗД „Евроинс“ за 2024 г. и 2023 г. и неодитирани данни към 30.09.2025г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Печалба/загуба за периода	1 449	5 576	9 916

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	473 664	448 955	462 618
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен собствен капитал)	6.13	3.21	6.64

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)	30.09.2025	31.12.2024	31.12.2023
Нетни парични потоци от оперативна дейност	19 246	(12 410)	5 199
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	66 612	65 020	10 350
Нетни парични потоци от финансова дейност	(85 960)	(49 882)	(18 890)

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:

Основните рискове, свързани с Гаранта „ЗД Евроинс“ АД са:

1. Систематични – политически и макроикономически рискове, инфлационни рискове;
2. Несистематични – Секторни (застрахователен риск); фирмен риск; ликвиден риск; оперативни рискове; финансов риск

Раздел D – 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 БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на БФБ. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 16 329.57 евро или 2.33 евро на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 7 млн. евро. представляват 0.23 %. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

Емитентът "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД иска допускане до търговия на емисията облигации.

Защо е съставен този проспект:

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

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 17.03.2026 г.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва на 15.12.2025 г. Дружеството успява да пласира всички 7 000 облигации от първоначално предложените 7 000 облигации. Всичките средства ще бъдат използвани, както следва:

- За придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в капитала на търговски дружества с цел консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на холдинговото дружество, портфейлни инвестиции;
- За подобряване на капиталовата структура на холдинга и дружествата от негова група;
- За придобиване на финансови инструменти и други текущи активи с цел повишаване на финансовия резултат на емитента;
- За погасяване на падежирали задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите;
- За финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група;
- За придобиване на вземания;
- За покриване на разходи по емитиране на облигационния заем;

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.

Нетна стойност на постъпленията от емисията съгласно чл.7, параграф 8, буква в), подточка „i“ от Регламент (ЕС) 2017/1129.

- Разходите свързани с частното предлагане са в общ размер на 5 081.15 евро.
- Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар са както следва:
- Такса за допускане до търговия на сегмент облигации на БФБ – 511.29 евро.
 - Такса към КФН за одобрение на Проспект – 4 090.34 евро.
 - Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД – 6 646.79 евро.

Общите разходи по непублично пласиране и разходите за допускане до търговия на регулиран пазар възлизат на 16 329.57 евро.

След допускане до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 6 983 670.43 евро.

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 "Северкооп - Гъмза 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.

2.РИСКОВИ ФАКТОРИ

2.1.Систематични рискове:

Това са общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които Емитента не може да оказва влияние.

- Макроикономически риск;
- Военен конфликт в Украйна;
- 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.
- Риск от промени в климатичните условия и форсмажорни условия

✓ **Макроикономически риск**

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

В Есенната макроикономическа прогноза (2025 г.) Министерството на финансите очаква растежът на икономиката да се ускори до около 2.8% през 2025 г., подкрепен основно от вътрешното търсене и публичните разходи. През 2026 г. се предвижда известно забавяне на растежа на БВП до приблизително 2.6% поради очаквано нормализиране на публичните инвестиции. В последствие, в периода 2027 – 2028 г., се прогнозира икономически растеж в диапазона 2.5 – 2.3%, като динамиката остава повлияна от външната икономическа среда и постепенното изчерпване на ефекта от публичния инвестиционен цикъл. През 2024 г. българската икономика регистрира ръст на заетостта от 1.1%, който бе повлиян най-вече от увеличаването на броя на заетите в услугите и строителството. Прогнозата за следващите години е заетостта да продължи да нараства, макар и със забавени темпове. Коефициентът на безработица се очаква да претърпи минимални промени въпреки прогнозираното нарастване на заетостта. За 2025 г. се очаква стойността на показателя да намалее до 4.1% (от 4.2% през 2024 г.), а към края на прогнозния период (2028 г.) да намалее минимално до 4.0%.

Запазват се рисковете пред прогнозата по линия на влошената геополитическа обстановка, с възможни отрицателни ефекти от несигурността и разрастване на протекционистките политики върху международната търговия. Продължаващите военни конфликти запазват риска от ограничаване на предлагането на дадени суровини с потенциални ефекти върху международните цени и/или глобалните вериги за доставки. Новата администрация на САЩ предприе политика на повишаване на митата

при вноса на стоки. Доколкото САЩ не е сред основните търговски партньори на България, много по-голямо значение за страната ни ще има ефектът от митата върху общата икономическа активност в ЕС.

Според прогнозите на БНБ растежът на реалния БВП е да се ускори до 2.8% през 2025 г., като ускорението ще е движено от по-високи публични разходи. В същото време очакваното забавяне в растежа на доходите ще доведе до по-слабо нарастване на потреблението на домакинствата. Ръстът на БВП през 2026 г. се очаква да достигне 3.0%., воден от подобрение във вътрешното търсене и от растеж на публичните инвестиции, главно по линия на плана за възстановяване и устойчивост.

Очакванията са растежът на ЕС да остане слаб и през 2025 г. След като икономиката на Съюза едва избегна рецесия през 2023 г. и реализира минимален растеж от около 0.5% през 2024 г., перспективите за 2025 г. остават предпазливи. Според пролетната икономическа прогноза на Европейската комисия, икономическият растеж на ЕС се очаква да достигне 1.1% през 2025 г., докато в еврозоната той ще бъде около 0.9%. За 2026 г. се предвижда ускорение до 1.5% за ЕС и 1.4% за еврозоната. Темповете остават по-ниски от историческите средни стойности, като ревизиите надолу се дължат основно на продължаващата слабост на германската икономика, бавното възстановяване на промишлеността и ограничаваната външна търговия. Въпреки това, очаква се умерено подобрение през 2026 г., подкрепено от постепенното намаляване на инфлацията, облекчаване на финансовите условия и стабилизиране на частното потребление.

В прогнозата на Европейска комисия от пролетта се предвижда растеж на БВП през 2025 г. от 2,0% в България, а за 2026 г. се очаква растежът да се ускори до 2.1%. Годишната инфлация (ХИПЦ) за България е прогнозирана да бъде 3,6 % през 2025 г., след като през 2024 г. достига около 2,6 %. Очаква се тя да намалее до 1,8 % през 2026 г. Тези данни отразяват корекции надолу спрямо предишни прогнози и се дължат на слабата външна среда, на умерено забавящото се потребление и на повишените рискове за инвестициите. В прогнозата на European Central Bank за еврозоната, се очаква инфлацията да бъде средно 2.0% през 2025г., и 1.6% през 2026 г., като през 2027г. очакванията са инфлацията да се върне към целта от 2.0%. За България, по данни на НСИ, през януари 2026 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е 0.6 % спрямо предходния месец, а годишната инфлация за януари 2026 г. спрямо януари 2025 г. е 3.5%.

✓ **Военен конфликт в Украйна**

Повече от три години след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация. Това допринесе за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. Масштабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси. Предвид развитието на войната и въпреки усилията за мирни преговори, към текущия момент няма изгледи за прекратяване на конфликта в

следващите месеци – това изисква от дружествата да вземат предвид посочените затруднения в международната търговия съобразно дейността си. Вероятно много от предприятията ще бъдат засегнати непряко или ще са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното му косвено въздействие, например от потенциални колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.

✓ **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.

През последните 3 години политическата конюнктура в страната е белязана от преобладаващата безпрецедентна политическа криза. След поредица от извънредни избори и дълги периоди на служебна власт, през лятото на 2023 г. след трудни преговори между основните политически формации беше сформирано редовно правителство, което да управлява на т.нар. „ротационен принцип“. След неуспешни преговори в управляващото мнозинство през месец Март на 2024 г. за осъществяване на „ротацията“ се стигна до оставка на правителството и насрочване на нови парламентарни избори.

През месец октомври на 2024 г. се проведеха нови парламентарни избори. Резултатите от тях не доведоха до коренна промяна в разпределение на различните основни партии и след дълги преговори беше формирано ново редовно правителство. Въпреки предходното, мнозинството зад новото правителство е крехко и съставено от политически партии с големи различия по отношение на пътя на развитие на страната и начина на постигане на икономически и социални цели, като във връзка с това съществува риск правителството да не изкара пълен мандат, което да доведе до нови парламентарни избори. Предходното е предпоставка за повишаване на съществуващият риск от продължаващо задълбочаване на политическата криза, а при липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на редица законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса.

След проведените парламентарни избори през месец октомври на 2024 г. след дълги преговори продължили до Януари 2025 г. , на 16.01.2025 България успя да формира редовно правителство с участието на четири партии, с премиер Росен Желязков. Първоначалните очаквания бяха това управление да допринесе за по-голяма политическа и институционална стабилност и да осигури предвидимост в икономическата политика на страната. Към януари 2026 г. може да се отбележи, че стратегическата цел за присъединяване към Еврозоната е реализирана, като България официално въвежда еврото от 1 януари 2026 г. В същото време политическата среда остава динамична с оглед на подадената оставка на правителството и насрочването на нови парламентарни избори, което създава допълнителна несигурност по отношение на управленската устойчивост.

Настоящата политическа обстановка в България е белязана от безпрецедентна институционална динамика, породена от едновременната оставка на редовното правителство и на президента Румен Радев. След като Конституционният съд прие

оставката на Румен Радев през януари 2026 г., вицепрезидентът Илияна Йотова пое функциите на държавен глава и инициира процедурата по избор на служебен премиер съгласно обновените конституционни разпоредби. За поста бе определен подуправителят на БНБ Андрей Гюров, който представи пред Илияна Йотова структурата и състава на новия служебен кабинет. Основният фокус на това правителство ще бъде организирането на предсрочните парламентарни избори, които се очаква да бъдат насрочени за април 2026 г. Този период е критичен, тъй като страната се намира в състояние на преход, в който служебната власт трябва да балансира между общественото недоволство, довело до падането на предходния кабинет, и необходимостта от стабилност до провеждането на вота.

✓ **Кредитен риск**

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

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Дата	Агенция	Дългосрочен Чужда/местна валута	Краткосрочен Чужда/местна валута	Перспектива
10.07.2025 г.	Standard & Poor's	BBB+/ BBB+	A-2 / A-2	Стабилна
24.01.2025 г.	Moody's	Baa1	Baa1	Стабилна
10.07.2025 г.	Fitch	BBB+	F-1 /-	Стабилна
11.07.2025 г.	Scope	A-	S-1	Стабилна

Източник: Министерство на финансите на Република България

✓ **Валутен риск**

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството 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.

Емитента има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в евро. До края на 2025 г. фиксираният курс на лева към

еврото носеше за българската валута риск от неблагоприятни движения на еврото спрямо другите основни валути на международните финансови пазари. С присъединяването на България към Еврозоната и въвеждането на еврото като официална валута от 1 януари 2026 г., този валутен риск за Дружеството по отношение на лев-евро отношенията е елиминиран. Остава обаче експозиция към колебанията на еврото спрямо други основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.), която не се очаква да има съществено неблагоприятно въздействие върху дейността и финансовото състояние на Дружеството.

✓ **Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизане на България в еврозоната**

Възможните негативни ефекти от влизането на България в еврозоната са свързани предимно с инфлационния натиск, адаптационни разходи и социално напрежение. Краткотрайният инфлационен ефект се дължи най-вече на закръгляване на цени при конвертиране и поскъпване на стоки и услуги, при които цената се определя по-свободно. Адаптационните разходи се състоят от двойно етикетирание на цени, промени в софтуери, счетоводни системи, касови апарати, банкови системи. Това би довело до повишени административни и оперативни разходи за фирмите. Част от населението на България остава скептично към еврото, като са възможни социални напрежения и политически спекулации, особено при краткосрочен ръст на цените.

✓ **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.

С присъединяването на България към Еврозоната от 1 януари 2026 г., страната напуска системата на валутен борд, в която левът е фиксиран към еврото на постоянен курс (1 евро = 1.95583 лева). При успешното спазване на критериите за конвергенция (включително ценова стабилност, бюджетен дефицит, държавен дълг, стабилност на лихвите и др.), рискът от постоянно ускоряване на инфлацията остава умерен. Въпреки това – при самото въвеждане на еврото съществува реален риск от временен скок на инфлацията, дължащ се на психологически и технически ефекти при преизчисляване и закръгляне на цените от бизнеси и търговци. Това може да доведе до допълнителен натиск върху потребителските цени, особено в сектори с висока чувствителност — хранителни стоки, услуги, жилищно-комунални разходи. Освен това, присъединяването към Еврозоната може да засили ефекта на конвергенция на ценовите равнища — стремеж на пазарните участници, бизнеси и инвеститори цените в България да се доближат към средните нива в останалите страни от Еврозоната. Това може да доведе до по-бърз ръст на цените в сравнение със ситуацията при лев и валутен борд. На фона на външни шокове — например глобален ръст на цените на енергия, суровини, нарастващи транспортни и логистични разходи, — рискът от натиск върху цените може

да се засили, като преходът към еврото улесни по-бързото „пренасяне“ на тези шокове в потребителските цени.

- ✓ За България, по данни на НСИ, през януари 2026 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е 0.6 % спрямо предходния месец, а годишната инфлация за януари 2026 г. спрямо януари 2025 г. е 3.5%. Инфлацията от началото на годината (януари 2026 г. спрямо декември 2025 г.) е 0.6%, а средногодишната инфлация за периода февруари 2025 - януари 2026 г. спрямо периода февруари 2024 - януари 2025 г. е 4.6%. **Риск от безработица**

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там намаляват 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. При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата започне да расте с високи темпове, това би могло да се отрази негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно неговите оперативни резултати и финансовото му състояние.

По данни на НСИ, публикувани на 13.02.2026 г., според резултатите, получени от Наблюдението на работната сила, през 2025 година:

Коефициентът на безработица е 3.2 %, или с 0.6 процентни пункта по-нисък в сравнение с четвъртото тримесечие на 2024 година;

Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 70.7%, като остава непроменен в сравнение със същото тримесечие на 2024 година;

Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.1%, като в сравнение с четвъртото тримесечие на 2024 г. намалява с 0.5 процентни пункта;

- ✓ По последни данни на НСИ коефициентът на безработица за четвъртото тримесечие на 2025 година възлиза на 3.2%, а общия брой на безработни лица е 95.7 хил. души. Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години през четвъртото тримесечие на 2025 г. е 70.7%, а коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 – 64 навършени години е 73.1 %. **Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива**

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

✓ **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява шанса за възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво. Съществува риск да се увеличат корпоративния данък и осигуровките в следващите години при евентуален скок на бюджетния дефицит. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията във облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, касаещи налог върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат и в близките месеци не се очаква промяна в данъчното законодателство по този въпрос. От друга страна, инвестиционният хоризонт на Емитента е дългосрочен и съществува риск от въвеждане на такъв данък върху сделките с финансови инструменти, което би могло да доведе до известен отлив от страна на инвеститори в ценните книжа, издавани от Емитента. 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 разплащането на дължимия данък.

✓ **Рискове, свързани с изменението на климата и 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. Такова форсмажорно обстоятелство е войната, която се води в Украйна и конфликта в Близкия Изток. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

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

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

2.2. 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 са:

- ✓ **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 Емитента 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. 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.
- ✓ **специфични рискове за дъщерните дружества** – специфични рискове свързани с дейността за всяко едно от дъщерните дружества на Емитента. Дъщерните дружества са следните: - „Имоти – С“ АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност – управление на недвижими имоти и финансови средства - „Изгрев Реал Истейт“ ЕООД (дъщерно дружество на „Имоти - С“ АД), гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност – покупка, строеж и обзавеждане на недвижимите имоти, с цел продажба; - „Имоти - Т“ ЕООД (дъщерно дружество на „Имоти - С“ АД), гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност - покупка, строеж и обзавеждане на недвижимите имоти, с цел продажба; „Сигничър Пропъртис Сааша Попов“ ЕООД (дъщерно дружество на „Имоти - С“ АД) гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност – придобиване, проектиране, строителство, ремонт, управление и експлоатация на недвижими имоти. Като цяло основните рискове са в сферата на недвижимите имоти. Дружествата в сферата на недвижимите имоти в България са изложени на пазарен риск, свързан с колебанията в цените на имотите и наемните нива. Лихвеният и финансовият риск остават съществени, предвид зависимостта от банково финансиране. Съществува и регулаторен риск, произтичащ от промени в данъчното, строителното и енергийното законодателство, включително във връзка с прилагането на европейските изисквания за енергийна ефективност. Допълнително, ограничената ликвидност

на имотния пазар и рискът от незаеетост или неплатежоспособност на наематели могат да окажат негативно влияние върху паричните потоци и финансовите резултати на дружествата. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността им.

- ✓ **управление на капиталовия риск** – Целта от това управление на този риск е свързаната с защитата дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие. По този начин ще се позволи да се постига доходност за акционерите и оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала. В съответствие с останалите в индустрията дружеството контролира поддръжката на капитала си чрез коефициента на задлъжнялост, чрез разделяне на нетните дългове се разделят на собствения капитал. Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база като по този начин се съхранява доверието на собствениците и на пазара като цяло, а това е и предпоставка за развитие на бизнеса на дружеството в бъдеще.
- ✓ **ликвиден риск** – изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. "Северкооп - Гъмза 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 мениджмънта** – бъдещото развитие на дружеството зависи от стратегията, избрана от управленския му екип. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. "Северкооп - Гъмза 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. Неподходящите или забавени промени в стратегията биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните й резултати и финансово състояние;
- ✓ **риск от промяна в контрола (акционерната структура)** – евентуална промяна може да доведе до промяна в бизнес стратегията на емитента, а оттам да окаже и значително влияние върху инвестиционния и кредитен портфейл, финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитента не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура и за момента не очаква промени в бизнес стратегията си;
- ✓ **зависимост от ключови служители** – бизнесът на дружеството е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на емитента. Няма сигурност, че услугите на този "ключов" персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на дружеството ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на дружеството да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността,

оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем дружеството не поддържа застраховка "ключов персонал";

- ✓ **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 "Северкооп - Гъмза 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 дружеството и свързаните с него лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ **лихвен риск**- политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е със плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата.
- ✓ **неетично и незаконно поведение** – риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на Емитента, 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 конкуренция в сектора, в който дружеството оперира** – Сектора инвестиции и вземания, в който оперира Дружеството, се отличават с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност в операциите си с покупко-продажба на вземания, включително и по-високо ниво на събираемост по тях. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи и от способността му да управлява ефективно инвестиционния портфейл, да идентифицира атрактивни инвестиционни възможности и да реагира на пазарните колебания. Ефективният контрол върху риска и дисциплинираният инвестиционен подход са ключови фактори за постигане на устойчиви финансови резултати
- ✓ **валутен риск** – С приемането на еврото като официална валута в Република България, основната част от трансакциите на Емитента вече се осъществяват в единната европейска валута. За управление на остатъчния риск при международни сделки в други чуждестранни валути (извън еврозоната), Емитентът прилага диференцирани механизми за мониторинг на краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци. В случаите, когато плащанията и постъпленията в определена чуждестранна валута се припокриват и компенсират взаимно по обем и време, не се прилага допълнително хеджиране. Общата експозиция към валутни колебания остава динамична през годината, като се следи стриктно единствено за обема на операциите, деноминирани във валути, различни от евро.

2.3.Рискове свързани с характера на ценните книжа

- ✓ **Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на емитента по главницата и/или лихвите по емисията**

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността на Емитента, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Емитента може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на "Северкооп - Гъмза 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. Възможното покачване на лихвите в световен мащаб също би се отразило директно на плаващия лихвен процент на настоящата емисия от облигации, което би засилило риска от забава на плащанията по емисията облигации на "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД.

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

Инвеститорите трябва да отчетат, че включването на EURIBOR като компонент при определянето на всяко едно от шестмесечните лихвени плащания на издадените от "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД осемгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на размера на предстоящите в бъдещото лихвени плащания, съгласно предоставеният погасителен план от Емитента.

Заемът е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/ главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

Към момента на издаване на настоящата емисия облигации (15.12.2025 г.), стойността на EURIBOR е положителна величина в размер на 2.131%. В момента лихвената политика на Европейската централна банка (ЕЦБ) е в процес на нормализация с оглед охлаждането на инфлационните процеси. При евентуални понижения в основните лихвени проценти, с цел стимулиране на европейската икономиката, това би улеснило допълнително Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-ниско ниво на EURIBOR. От друга страна Дружеството би се затруднило при ръст на лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-високата лихва, в случай че политиката на ЕЦБ се затегне. Инвеститорите трябва да са наясно, че при евентуална ситуация на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително

определения минимум, който е 3.00 % на годишна база. Именно с оглед на това да няма толкова висок риск от променливия лихвен процент за заложили минимум и максимум в общия лихвен процент.

✓ **Ценови и лихвен риск**

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната са в тренд на нормализация и по-скоро в посока на плавна намаление с оглед охлаждането на инфлационните процеси в последните тримесечия, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е намаляващ. 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.).

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

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

✓ **Реинвестиционен риск**

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се

реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влягане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от получената до падежа на всяко едно от тях. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от добитата при държането им, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

✓ **Риск от промяна в параметрите на емисията облигации**

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента, замяна на обезпечението, 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, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите. При замяна на обезпечението ще се свика Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява обезпечение върху активи в полза на довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника 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 евро. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро, 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 еврото спрямо съответната валута.

✓ **Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. С присъединяването на България към Еврозоната и въвеждането на еврото като официална валута, страната става по-пряко обвързана с паричната политика на Европейската централна банка и колебанията на еврото спрямо другите световни валути. При продължаващо нарастване на инфлацията в страната реалната доходност от инвестициите може да спадне, като повишаването на общото ценово равнище продължава да бъде ключов фактор за оценката на възвръщаемостта.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

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

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

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да

инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (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 да 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.

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

3.1. Отговорни лица

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителния директор Явор Венциславов Ангелов представляващ "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД, съответно Изпълнителния директор на ИП „АВС Финанс“ АД Филип Инджев и Прокуриста на ИП „АВС Финанс“ АД Наталия Петрова, 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. Седалището и адресът на управление на ИП „АВС Финанс“ АД са гр. София, 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров 117.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Явор Венциславов Ангелов, Десислава Будьонова Чакърлова и Ивайла Бисерова Чонгова, 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. Седалището и адресът на управление на Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД са: гр. София, п.к. 1700 р-н Лозенец, бул. "Симеоновско шосе" № 85з.

Съставител на междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството за 30.09.2025 г., е „Счетоводна Кантора Бахарян“ ЕООД чрез управителя

Такухи Варужан Бахарян, служебен адрес – гр. София (1138), р-н Младост, жк. кв. Горубляне, ул. "Детелина", 1, ет. 5, ап. 13

Съставител на годишен, одитиран, консолидиран финансов отчет на Дружеството за 31.12.2024 г., е Евгения Стоянова Пеева, гр. София (1138), р-н Лозенец, бул.Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9.

Съставител на годишен, одитиран, консолидиран финансов отчет на Дружеството за 31.12.2023 г., е Евгения Стоянова Пеева, гр. София (1138), р-н Лозенец, бул.Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9.

Евгения Стоянова Пеева отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените финансови отчети.

„Счетоводна Кантора Бахарян“ ЕООД чрез управителя Такухи Варужан Бахарян отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените финансови отчети.

„Финстаб“ ООД – одиторско дружество, с регистрационен номер 104, от регистъра на ИДЕС, с адрес за кореспонденция: гр. София (1510), р-н Подуяне, жк. ХАДЖИ ДИМИТЪР, УЛ. "Д-Р ЛОНГ", 11-15, ет. 1, ап. 4, чрез Денислав Велев, управител и регистриран одитор отговорен за одита, с регистрационен номер 0651, е отговорно за одита на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2023 г., както и за вредите, причинени от одитираните от него консолидирани годишни финансови отчети на Дружеството съгласно разпоредбите на чл. 32 от ЗНФОИСУ.

Захари Иванов Попчев – одитор, с регистрационен номер 0702, от Комисията за публичен надзор на регистрирани одитори, с адрес за кореспонденция: гр. София 1359, ж.к. "Люлин", бл. 50б, вх. А, ет. 4, ап. 11., е отговорен за одита на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2024 г., както и за вредите, причинени от одитираните от него консолидирани годишни финансови отчети на Дружеството съгласно разпоредбите на чл. 32 от ЗНФОИСУ.

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД, представлявано от Румяна Гешева Бетова и Йоанна Цветанова Цонева като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД като Застраховащ и „Застрахователно дружество Евроинс“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, 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. „Застрахователно акционерно дружество Евроинс“ АД отговаря солидарно с членовете на съвета на директорите на Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, бул."Христофор Колумб" № 43.

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

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, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg).
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg)

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е одобрила настоящия Проспект с решение № /2026 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни. Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Настоящият проспект е изготвен като опростен проспект в съответствие с чл. 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

3.2. Законово определени одитори

„Финстаб“ ООД – одиторско дружество, с регистрационен номер 104, от регистъра на ИДЕС, с адрес за кореспонденция: гр. София (1510), р-н Подуяне, жк. ХАДЖИ ДИМИТЪР, УЛ. "Д-Р ЛОНГ", 11-15, ет. 1, ап. 4, чрез Денислав Велев, управител и регистриран одитор отговорен за одита, с регистрационен номер 0651, е отговорен за одита на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2023 г., както и за вредите, причинени от одитираните от него консолидирани годишни финансови отчети на Дружеството съгласно разпоредбите на чл. 32 от ЗНФОИСУ.

Захари Иванов Попчев – одитор, с регистрационен номер 0702, от регистъра на ИДЕС, с адрес за кореспонденция: гр. София 1359, ж.к. "Люлин", бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11., е отговорен за одита на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2024 г., както и за вредите, причинени от одитираните от него консолидирани годишни финансови отчети на Дружеството съгласно разпоредбите на чл. 32 от ЗНФОИСУ.

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

3.3. Рискови фактори

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел 2 Рискови фактори.

3.4. Информация за емитента.

3.4.1. Фирма и търговско наименование на Емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД, което се изписва на латиница по следния начин: "Severcoop - Gamza Holding" AD.

3.4.2. Данни за Емитента

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, п.к. 1700 р-н Лозенец бул./ул. бул.Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9
Дата на учредяване	Дружеството е учредено през ноември 1996г.
ЕИК	121661931
LEI код	8945008JSEZX525SHD47
Телефон	(02) 944 06 99
Електронна страница*	http://www.severcoop.com/
E-mail:	office@severcoop.com
Лице за контакт	Явор Венциславов Ангелов – Изпълнителен директор
Внесен капитал	5 454 753.96 евро
Акции	Вид: поименни, безналични, с право на глас Брой: 5 347 798, с номинал: 1.02 евро

**Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.*

3.5. Преглед на стопанската дейност.

3.5.1. Основна дейност

Основния предмет на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; Предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира; Финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Дъщерните дружества на Емитента са следните: „Имоти – С“ АД, гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност – управление на недвижими имоти и финансови средства - „Изгрев Реал Истейт“ ЕООД (дъщерно дружество на „Имоти - С“ АД), гр. София, регистрирано в България с предмет на дейност – покупка, строеж и обзавеждане на недвижимите имоти, с цел продажба; - „Имоти - Т“ ЕООД (дъщерно дружество на „Имоти - С“ АД), гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност - покупка, строеж и обзавеждане на недвижимите имоти, с цел продажба; „Сигничър Пропъртис Сааша Попов“ ЕООД (дъщерно дружество на „Имоти - С“ АД) гр. София, е регистрирано в България дружество с основен предмет на дейност – придобиване, проектиране, строителство, ремонт, управление и експлоатация на недвижими имоти; „Устрем Холдинг“ АД, гр.София (Дъщерно дружество на Имоти – С АД), регистрирано в България с предмет на дейност инвестиции в областта на производството на метални изделия, инвестиции в електротехниката, инвестиции в селското стопанство и хранително-вкусовата промишленост;

В бъдещите си консолидирани финансови отчети „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД ще определя „Устрем Холдинг“ АД като дъщерно дружество.

В индивидуалните и консолидирани финансови отчети на „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД е посочено, че притежава асоциирано участие в капитала на „Лотос“ АД, което е следствие на допусната техническа грешка. Дружеството „Лотос“ АД е заличен търговец и текстът в индивидуалните и консолидирани финансови отчети е останал като част от историческо разкриване относно структурата на инвестициите към минали отчетни дати, без изрично уточнение за настъпилата последваща промяна в правния статус. Инвестицията е била счетоводно обезценена и отписана в предходен период и към съответните отчетни дати няма отражение върху активите, пасивите, финансовия резултат или собствения капитал. Несъответствието е изцяло редакционно и не засяга достоверността на представената финансова информация.

Дружеството се представлява от Явор Венциславов Ангелов – Изпълнителен директор.

"Северкооп - Гъмза Холдинг" АД е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите в състав:

- Явор Венциславов Ангелов – Изпълнителен Директор
- Десислава Будьонова Чакърлова – Член на Съвета на Директорите
- Ивайла Бисерова Чонгова – Член на Съвета на Директорите.

През отчетния период няма необичайни за дружеството активи, пасиви, приходи, разходи и парични потоци.

Видно от последния консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г. и консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2024 г. приходите от дейността на дружеството и финансовите приходи са следните:

ВИД ПРИХОД	30.09.2025 г. в хил. лв.	2024 г. в хил. лв.	2023 г. в хил. лв.
-------------------	---	-------------------------------------	-------------------------------------

Приходи от дейността	2	1 384	272
Продукция	-	-	-
Стоки	-	-	-
Услуги	-	124	83
Други	2	1 260	1 671
Финансови приходи в т.ч.	3 852	2 569	1 754
Приходи от лихви	1 247	1 025	1 616
Приходи от дивиденди	-	2	-
Пол. Разлики от операции с фин. активи и инструменти	2 082	1 542	1 453
Други финансови приходи	523	-	7
Общи приходи	3 854	3 955	4 831

*Посочените в таблицата по-горе данни са взети от подробните форми на финансови отчети, изготвени от Емитента за надзорни цели.

Информация за реализираните от Емитента приходи:

Приходите от услуги на Емитента за 2024 г. и 2023 г. представляват приходи от наеми.

Други приходи в размер на 1 671 хил.лв. за 2023 г. представляват:

Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 1 421 хил.лв. и приходи от обратно проявление на кредитна обезценка в размер на 250 хил.лв.

Други приходи в размер на 1 260 хил.лв. за 2024 г. представляват:

Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 1 047 хил.лв., приходи от обратно проявление на кредитна обезценка в размер на 184 хил.лв. и приходи от продажба на дълготрайни активи в размер на 29 хил.лв.

Други финансови приходи в размер на 523 хил.лв. към 30.09.2025 г. представляват финансираня от бюджета в размер на 523 хил.лв.

Стратегията на емитента е фокусирана върху предмета му на дейност със следните цели, за които е емитиран настоящият облигационен заем:

- За придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в капитала на търговски дружества с цел консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на холдинговото дружество, портфейлни инвестиции;
- За подобряване на капиталовата структура на холдинга и дружествата от негова група;

- За придобиване на финансови инструменти и други текущи активи с цел повишаване на финансовия резултат на емитента;
- За погасяване на падежирали задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите;
- За финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група;
- За придобиване на вземания;
- За покриване на разходи по емитиране на облигационния заем;

Дружеството ще се стреми да оптимизира инвестиционния си портфейл след емитирането на настоящата облигационна емисия, така че инвестициите да са с по-добра доходност и цялостно да извършва по-голям контрол към контрагентите си с цел, тези ликвидни временни трудности да бъдат избягвани и да се постига плащане на съответните падежи по облигационния заем. По този начин мениджмънта смята че дружеството ще разполага с по-високи ликвидни буфери при съответните нужди.

3.6. Информация за тенденциите

3.6.1. Значителни тенденции от края на последния финансов отчет до датата на Проспекта

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента от датата на последният публикуван одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г. Няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента след края на третото тримесечие на 2025 г. до датата на настоящия проспект. Настоящата облигационна емисия, която е планирана от мениджмънта, е емитирана на 15.12.2025 г., с оглед на което няма драстични промени във финансовото състояние на дружеството.

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

На 15.12.2025 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 7 млн. евро. Привлечените средства са използвани за придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в капитала на търговски дружества с цел консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на холдинговото дружество, портфейлни инвестиции; за подобряване на капиталовата структура на холдинга и дружествата от негова група; за придобиване на финансови инструменти и други текущи активи с цел повишаване на финансовия резултат на емитента; за погасяване на падежирали задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите; за финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група; за придобиване на вземания и за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем;

Ръководството на "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД има стратегически планове за развитието на Дружеството чрез осъществяване на основния предмет на дейност, а

именно: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; Предоставяне на заеми на дружества, в които Холдингът има пряко участие или ги контролира; Финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Реално осъществяваните дейности от "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД включват инвестиции в недвижими имоти, инвестиции във финансови инструменти, предоставяне на заеми и покупко-продажба на вземания. Налице е тенденцията за инвестиции в подценени финансови инструменти и активно управление на портфейла от вземания като източник на ликвидност и по-висока доходност спрямо традиционните финансови активи. Дъщерните дружества на Емитента – „Имоти-С“ АД, „Имоти-Т“ ЕООД, „Изгрев Реал Естейт“ ЕООД и „Сигничър Пропъртис Саша Попов“ ЕООД оперират основно в сферата на недвижимите имоти, като се наблюдава насочване към инвестиционни имоти с потенциал за развитие и ръст в стойността. Дъщерното дружество „Устрем Холдинг“ АД също оперира в сферата на недвижимите имоти, като също така инвестира във финансови активи с потенциал за капиталов растеж и вземания с висока степен на рентабилност.

За България, по данни на НСИ, през декември 2025 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е 0.1 % спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2025 г. спрямо декември 2024 г. е 5.0%. Инфлацията от началото на годината (декември 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 4.6%, а средногодишната инфлация за периода януари 2025 - декември 2025 г. спрямо периода януари 2024 - декември 2024 г. е 4.6%. За 2024г. средногодишната инфлация е 2.4%. Взети заедно тези фактори оказват пряко влияние върху резултатите на Дружествата в групата, като се повишава стойността на разходите за възнаграждения и осигуровки за персонала, както и себестойността на извършените услуги от Дружеството майка. Ръководството на Дружеството майка се фокусира върху услуги, които са с по-висока добавена стойност, за да постигне подобряване на икономическото представяне въпреки общите негативни макроикономически ефекти.

3.7. Прогноза или оценка на печалбата

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

3.8. Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав

Явор Венциславов Ангелов – Изпълнителен директор и Председател на СД, служебен адрес: р. София, п.к. 1700, р-н Лозенец, бул./ул. бул.Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9

Десислава Будьонова Чакърлова – член на СД, служебен адрес: р. София, п.к. 1700, р-н Лозенец, бул./ул. бул.Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9

Ивайла Бисерова Чонгова – независим член на СД, служебен адрес: гр. София, п.к. 1700, р-н Лозенец, бул./ул. бул.Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9

"Северкооп - Гъмза Холдинг" АД е с регистриран капитал в размер на 5 454 753.96 евро, разпределен в 5 347 798 броя обикновени, безналични, поименни, акции с

право на глас, всяка от които с номинална стойност от 1.02 (едно и два цента) евро. Акциите са неделими. Акциите на дружеството са от един и същи клас и могат да се прехвърлят свободно. Всяка обикновена акция дава на своя притежател право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Към датата на изготвяне на този Проспект **Явор Венциславов Ангелов** извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

„ИМОТИ-Т“ ЕООД, ЕИК 206321068 – Управител;

„ИМОТИ-С“ АД, ЕИК 825256773 – Представител;

„КЛЮЧ БОЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 147125200- Юридическо лице или друго правно образувание, чрез което пряко се упражнява контрол;

"КАМПУС ПРОПЪРТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ" АД, ЕИК 203854285– Юридическо лице или друго правно образувание, чрез което непряко се упражнява контрол;

"УСТРЕМ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 831717584 – Представители;

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този Проспект **Десислава Будьонова Чакърва** извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

„ВИНПРОМ ХАСКОВО“ АД, ЕИК 131407123 – член на Съвета на директорите;

„ИМОТИ-С“ АД, ЕИК 825256773 – член на Съвета на директорите;

„УСТРЕМ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 831717584 – член на Съвета на директорите

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този Проспект **Ивайла Бисерова Чонгова** извършва следните дейности значими по отношение на емитента:

„СТАЙЛ ТЕКС БГ“ ООД, ЕИК 204096110 – Управител;

„РАЯ 12“ ООД, ЕИК 201930670 – Съдружник.

„Рая 2015“ ООД, ЕИК 203272616 – Съдружник

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

- Лицето не е участвало в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Към датата на изготвяне на този проспект "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД включва в консолидираните си отчети информация за дъщерните дружества на следните предприятия:

№	Наименование на дъщерното предприятие	ЕИК	Участие	Вид свързаност
1	"Имоти-С" АД	825256773	95.71%	Дъщерното дружество се консолидира
2	„Имоти-Т“ ЕООД	206321068	100.00%	Дъщерното дружество се консолидира
3	„Изгрев Реал Истейт“ ЕООД	131132798	100.00%	Дъщерното дружество се консолидира
4	„Сигничър Пропъртис Сапа Попов“ ЕООД	206487702	100.00%	Дъщерното дружество се консолидира
5	„Устрем Холдинг“ АД	831717584	48.69%	Дъщерното дружество се консолидира

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

На "Северкооп - Гъмза 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.

3.9. Мажоритарни акционери

3.9.1. 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

Към 30.09.2025 г. „Северкооп-Гъмза Холдинг“ АД няма мажоритарен акционер, който пряко или косвено да притежава 50% или повече от капитала му. Информацията е актуална и към датата на проспекта.

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

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Доколкото е известно на Емитента, към дата на проспекта няма лица, които пряко или непряко да притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба – ЗППЦК и Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно ЗППЦК, Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

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

Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковите на дружеството срещу трети лица.

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на

дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството.

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество могат да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. Правото по тази разпоредба не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата по чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1.

Съгласно чл. 118а от ЗППЦК лице, което контролира публично дружество, както и всяко друго лице, което посредством своето влияние върху публичното дружество е склонило член на управителните или контролните му органи или негов прокурист да действа или да се въздържа от действие не в интерес на дружеството, отговаря солидарно за причинените на дружеството вреди. В този случай чл. 118, ал. 2, т. 1 от ЗППЦК се прилага съответно.

В определени случаи ЗППЦК, съотв. ТЗ предвиждат квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменя и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.)

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

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

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

3.10.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираният консолидиран годишен 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 2024 г., както и за финансовата 2023 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН

(www.fsc.bg), на страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.severcoop.com). Междинният консолидиран финансов отчет на Дружеството за третото тримесечие на 2025 г., също е оповестен. Финансовите отчети на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети.

Информацията в долните таблици е извлечена от Форми на финансови отчети, одобрени от Зам. Председателя, ръководещ Управление “Надзор на инвестиционната дейност” на Комисията за финансов надзор.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидирани данни в хил. лв.	2024 г. консолидирани данни в хил. лв.	2023 г. консолидирани данни в хил. лв.3
Общо приходи	3 854	3 955	4 831
Общо разходи	(2 429)	(3 494)	(2 437)
Печалба/ (Загуба)	1 425	397	2 127

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидирани данни в хил. лв.	2024 г. консолидирани данни в хил. лв.	2023 г. консолидирани данни в хил. лв.
Нетекущи Активи	24 963	24 260	26 334
Текущи Активи	50 374	57 797	37 721
Общо Активи	75 337	82 057	64 055
Собствен Капитал	29 412	28 047	27 961
Нетекущи Пасиви	32 811	38 340	19 843
Текущи Пасиви	13 078	15 634	16 215
Общо Пасиви	45 889	53 974	36 058

Консолидиран отчет за паричните потоци

Показател/Период	30.09.2025 г. консолидирани данни в хил. лв.	2024 г. консолидирани данни в хил. лв.	2023 г. консолидирани данни в хил. лв.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(699)	1 267	396
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(5 060)	(41 978)	2 939
Нетни парични потоци от финансова дейност	5 556	40 895	(3 571)

Подробна информация с конкретни разбивки на отделните статии, както и останалите финансови отчети на Емитента може да бъде намерена на страницата на Емитента на БФБ: <https://bse-sofia.bg/bg/issuer-profile/GAMB/>

3.10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

3.10.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

„Финстаб“ ООД – одиторско дружество, с регистрационен номер 104, от регистъра на ИДЕС, с адрес за кореспонденция: гр. София (1510), р-н Подуяне, жк. ХАДЖИ ДИМИТЪР, УЛ. "Д-Р ЛОНГ", 11-15, ет. 1, ап. 4, чрез Денислав Велев, управител и регистриран одитор отговорен за одита, с регистрационен номер 0651, е отговорно за одита на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2023 г., както и за вредите, причинени от одитираните от него консолидирани годишни финансови отчети на Дружеството съгласно разпоредбите на чл. 32 от ЗНФОИСУ.

Захари Иванов Попчев – одитор, с регистрационен номер 0702, от Комисията за публичен надзор на регистрирани одитори, с адрес за кореспонденция: гр. София 1359, ж.к. "Люлин", бл. 506, вх. А, ет. 4, ап. 11., е отговорен за одита на консолидирания финансов отчет на Дружеството за 2024 г., както и за вредите, причинени от одитираните от него консолидирани годишни финансови отчети на Дружеството съгласно разпоредбите на чл. 32 от ЗНФОИСУ.

Годишните консолидирани финансови отчети на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД за 2024 г. и 2023 г. са одитирани. Одиторските доклади от регистрирания одитор са приложени към тези отчети. В одиторските доклади не се съдържа квалифицирано мнение.

“Ключови одиторски въпроси” са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключовите одиторски въпроси, съдържащи се в одиторските доклади към консолидирания финансов отчет за 2024 г. и за 2023 г. са цитирани в изложението по-долу:

Ключов въпрос при одита на консолидирания финансов отчет на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД за 2023 г. включва:

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Краткосрочни финансови активи - класификация и последващо оценяване Пояснение 20.2 от консолидирания финансов отчет. Групата притежава краткосрочни финансови активи по справедлива стойност в печалбата и загубата с	В тази област нашите одиторски процедури включиха: • запознахме се със счетоводната политика на Групата във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО, приети от ЕС;

балансова стойност към 31 декември 2023 г. в размер на 23 440 хил. лв. Последващо оценяване Последващото оценяване на краткосрочните финансови активи на Групата се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата, а за капиталовите инструменти които не се търгуват на регулиран пазар, справедливата стойност се определя на базата на разработени ненаблюдаеми хипотези въз основа на най- добрата налична информация при съответните обстоятелства, която включва собствени данни на оценяваното предприятие и различни допускания. Ние определяме тези въпроси като ключови, поради съществения размер на балансовата стойност на финансовите активи.	• потвърдихме собствеността над притежаваните акции и дялове, както и техните количества с външни инвестиционни посредници • прегледахме борсовите котировки за всички капиталови инструменти търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Групата стойности за определяне на справедлива стойност; • преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри; • прегледахме допълнителни анализи и вътрешни оценки на Групата за справедливата стойност на капиталовите инструменти, за които има малък на брой сделки; - оценихме пълнотата и адекватността, на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата, свързана с тези финансови активи.
---	--

Ключов въпрос при одита на консолидирания финансов отчет на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД за 2024 г. включва:

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Краткосрочни финансови активи последващо оценяване Бележка 20.2 от консолидирания финансов отчет. Към 31.12.2024 г. Групата притежава Краткосрочни финансови активи в размер на 33 257 хил.лв. Последващо оценяване - Последващото оценяване на краткосрочните финансови активи на Групата се извършва по борсови котировки към всяка отчетна дата, а за капиталовите инструменти които не се търгуват на регулиран пазар, справедливата стойност се определя на базата на разработени ненаблюдаеми хипотези въз основа на най- добрата налична	В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива, включиха: • запознахме се със счетоводната политика на Групата във връзка с инвестиции в капиталови инструменти и последващата им оценка и съпоставихме с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС); • потвърдихме собствеността на притежаваните акции и дялове, както и техните количества с външни потвърждения от инвестиционни посредници; • прегледахме борсовите котировки за всички, капиталови инструменти

информация при съответните обстоятелства, която включва собствени данни на оценяваното предприятие и различни допускания. Ние определяме тези въпроси като ключови, поради съществения размер на балансовата стойност на финансовите активи.	търгувани на публичен пазар и съпоставихме с използваните от Групата стойности за определяне на справедлива стойност; • преизчислихме отчетените печалби и загуби от промяна на справедливата стойност и съпоставихме със стойностите отчетени в счетоводните регистри; • прегледахме допълнителни анализи и вътрешни оценки на Групата за справедливата стойност на капиталовите инструменти, за които има малък на брой сделки; • оценихме пълнотата и адекватността на оповестяванията в консолидирания финансов отчет на Групата, свързана с тези финансови активи.
---	--

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

Няма друга информация в **Проспекта**, която е била одитирана от одиторите.

3.10.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани

В Проспекта са използвани финансови данни, извлечени и от междинния финансов отчет към 30.09.2025 г., които не са одитирани.

3.10.3. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът и дружествата от неговата група не са били страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Емитента и неговата група.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и неговата група.

3.10.4. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Няма съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Емитента и неговата група, настъпила след датата на публикуване на последния междинен консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г. След края на отчетния период е емитирана настоящата облигационна емисия, която е планирана от мениджмънта, с оглед на което няма значителни промени във финансовото или търговското състояние на дружеството и неговата група.

3.11. Нормативно изискуеми оповестявания

През последните 12 месеца е оповестена следната нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

Финансови отчети

- 30.01.2025 г. – Тримесечен индивидуален финансов отчет
- 04.03.2025 г. – Тримесечен консолидиран финансов отчет.
- 28.03.2025 г. – Годишен индивидуален одитиран финансов отчет.
- 30.04.2025 г. - Годишен консолидиран одитиран финансов отчет.
- 29.05.2025 г. – Тримесечен консолидиран финансов отчет.
- 30.07.2025 г. – Тримесечен индивидуален финансов отчет.
- 28.08.2025 г. – Тримесечен консолидиран финансов отчет.
- 30.10.2025 г. - Тримесечен индивидуален финансов отчет.
- 28.11.2025 г. – Тримесечен консолидиран финансов отчет.

Общи събрания

- 29.05.2025 г. – Покана за редовно годишно общо събрание на акционерите (с материали).
- 30.06.2025 г. – Протокол за отлагане на ОСА (за втора дата).
- 15.07.2025 г. – Протокол от втора дата на редовно годишно общо събрание (14.07.2025).

Вътрешна информация (чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК)

- 15.09.2025 г. – Уведомление (КФН) – нова застрахователна полица.
- 11.12.2025 г. – Уведомление за решение относно нов облигационен заем.
- 15.12.2025 г. – Уведомление за сключен облигационен заем (обезпечен).
- 07.01.2026 г. – Уведомление за извършено лихвено плащане.

Други уведомления

- 28.11.2025 г. – Уведомление по чл. 100е от ЗППЦК (за облигации).

3.12. Договори от съществено значение

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори от съществено значение (които не са в рамките на обичайната дейност), които могат да породят право или задължение за член на групата на Емитента, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

3.13. Налични документи

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/;

- На електронната страница на дружеството: <http://www.severcoop.com/>
- По партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на електронен носител /на посочените в Документа адрес и телефон/;

- в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;
- На електронната страница на дружеството: <http://www.severcoop.com/>
- По партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Годишни консолидирани одитирани и междинен консолидиран неаудитиран финансов отчет на "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД – в Дружеството на физически носител (на посочените в Документа адрес (гр. София, п.к. 1700 р-н Лозенец бул./ул. бул.Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9) и телефон: (02) 944 06 99),

- в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg ;
- На електронната страница на дружеството: <http://www.severcoop.com/>
- По партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенцията по вписванията: <https://portal.registryagency.bg/>

Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/;

- след евентуалното одобрение на Проспекта - в КФН на електронната страница www.fsc.bg;
- в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg

През периода на валидност на Проспекта същият, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица, заедно с всички приложения към нея, ще са достъпни на интернет страницата на инвестиционния посредник „АВС Финанс“ АД: www.abc-finance.eu, както и на следния адрес на ИП: гр. София, бул. Тодор Александров 117, на интернет страницата на специализираната финансова медия, която емитентът ще ползва: <https://www.infostock.bg/infostock/>, както и на интернет страницата на емитента: <http://www.severcoop.com/>. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и всички приложения към него, ще са достъпни на интернет страницата на довереника на облигационерите ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД: <https://www.focalpoint.bg/> на адреса на довереника: гр. София, бул. "Тодор Александров" №73.

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 16 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)

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

Лица отговарящи за информацията в Проспекта и декларации за съответствие:

Представляващите емитента:

- **Явор Венциславов Ангелов** – Изпълнителен директор
- **Десислава Будьонова Чакърова** – Член на Съвета на директорите
- **Ивайла Бисерова Чонгова** – Член на Съвета на директорите

Представляващите, лицето гарантиращи ценните книжа:

- **Йоанна Цветанова Цонева** – Председател на Съвета на директорите и представляващ на „ЗД ЕВРОИНС“ АД
- **Румяна Гешева Бетова** – член на Съвета на директорите и представляващ на „ЗД ЕВРОИНС“ АД

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че при изготвяне на документа е положена необходима грижа за неговото съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им, и че доколкото им е известно, информацията в документа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важноста ѝ, и коректно представя съществения аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл.89д, ал. 6, във връзка с чл.89д, ал.3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на "Северкооп - Гъмза Холдинг" АД:

- Явор Венциславов Ангелов – Изпълнителен директор
- Десислава Будьонова Чакърова – Член на Съвета на директорите
- Ивайла Бисерова Чонгова – Член на Съвета на директорите

декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна.

Съставител на междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството за 30.09.2025 г., е „Счетоводна Кантора Бахарян“ ЕООД чрез управителя Такухи Варужан Бахарян, служебен адрес – гр. София (1138), р-н Младост, жк. кв. Горубляне, ул. "Детелина", 1, ет. 5, ап. 13

Съставител на годишен, одитиран, консолидиран финансов отчет на Дружеството за 31.12.2024 г., е Евгения Стоянова Пеева, гр. София (1138), р-н Лозенец, бул.Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9.

Съставител на годишен, одитиран, консолидиран финансов отчет на Дружеството за 31.12.2023 г., е Евгения Стоянова Пеева, гр. София (1138), р-н Лозенец, бул.Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9.

„Счетоводна Кантора Бахарян“ ЕООД чрез управителя Такухи Варужан Бахарян отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените финансови отчети.

Евгения Пеева отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените финансови отчети.

Упълномощен инвестиционен посредник е „АВС Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117, представляван от Изпълнителен директор - Филип Инджев и Прокурист - Наталия Петрова. Представляващите „АВС Финанс“ АД като лица изготвили Проспекта за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта.

Румяна Гешева Бетова и Йоанна Цветанова Цонева в качеството им на законни представители на Застрахователно дружество „Евроинс“ АД, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента (Застраховач) и Гаранта (Застраховател) в полза на облигационерите по Емисията (Застрахован), декларират, че доколкото им е известно, в информацията в Проспекта е вярна и пълна, и че няма пропуски, които могат да засегнат нейния смисъл. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, бул. " Христофор Колумб" № 43.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Проспекта лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Доклади от експерти

В настоящия Проспект не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти.

Информация от трета страна

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, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg).
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg) – Статистика за застрахователния пазар;

Декларация от отговорните лица:

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, която е компетентния орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с решение № от 2026 г.;

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;

д) настоящият проспект е изготвен като опростен проспект в съответствие с чл. 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

4.2 Рискови фактори (Характерни за предлаганите ценни книжа)

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел 2 – Рискови фактори.

4.3 Съществена информация

4.3.1 Интереси на физически или юридически лица, участващи в емисията/ предлагането

Доколкото е известно на емитента не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

4.3.2 Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Корпоративните облигации на "Северкооп - Гъмза 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.

Разходите, свързани с непубличното (частно) предлагане са, както следва:

Разходи	Стойност (в евро)
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	140.61
Такса за регистриране на облигационна емисия и издаване на депозитарни разписки и вписване в търговския регистър	1 015.02
Такси за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и на поканата за първото ОСО	20.45
Първоначално Възнаграждение на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“*	326.03
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД във връзка с частно пласиране на емисия облигации (с вкл. ДДС)	3 579.04

Общо	5 081.15
-------------	----------

Възнаграждението на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс ” АД , възлиза на 0.1% от непогасената част от главницата за предходна година (но не по-малко от 6 000 лв.). Възнаграждението за 2025 г. се изчислява върху номиналната стойност на емисията (7 000 000 евро), за оставащия брой дни до края на годината.

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

Разходи	Стойност (в евро)
Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ	511.29
Такса към КФН за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа	4 090.34
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД за изготвянето на Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на регулиран пазар	6 646.79
Общо	11 248.42

Не се предвиждат други съществени разходи за емитента свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Общите разходи по непублично пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 16 329.57 евро.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителния нетен резултат от нея за дружеството ще бъде 6 983 670.43 евро.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на Съвета на директорите от 11.12.2025 г. със следната цел, за придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в капитала на търговски дружества с цел консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на холдинговото дружество и реализиране на портфейлни инвестиции, за подобряване на капиталовата структура на холдинга и дружествата от неговата група, за придобиване на финансови инструменти и други текущи активи с цел повишаване на финансовия резултат на емитента, за погасяване на падежирили задължения и оптимизиране на текущите задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и за промяна в структурата на пасивите, за финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група, за придобиване на вземания, както и за покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Настоящия проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите.

Нетната сума на постъпленията е използвана в следните направления:

- За придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в капитала на търговски дружества с цел консолидация в групата на емитента, упражняване на

значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на холдинговото дружество, портфейлни инвестиции;

- За подобряване на капиталовата структура на холдинга и дружествата от негова група;
- За придобиване на финансови инструменти и други текущи активи с цел повишаване на финансовия резултат на емитента;
- За погасяване на падежирали задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите;
- За финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група;
- За придобиване на вземания;
- За покриване на разходи по емитиране на облигационния заем;

Конкретната разбивка от разходване на средствата е следната:

- Сумата в размер на 2 738 хил. евро е използвана за предоставяне на заеми;

Конкретната разбивка е следната:

1. Сумата в размер на 353 хил. евро е използвана за предоставяне на заем на несвързано лице, съгласно договор от 29.08.2018 г. и сключените анекси към него. Съгласно договора и сключените анекси към него, заемателят се задължава да върне на заемотателя заетата сума в срок до 01.07.2026 г. Лихвата съгласно договора и сключените анекси към него е 6%(шест процента) на годишна база. Договорът не е обезпечен и не са предвидени неустойки за страните. Сумата, предмет на заема ще бъде използвана от заемополучателя съгласно неговия основен предмет на дейност, както и за финансиране на обичайната му търговска и оперативна дейност.
2. Сумата в размер на 46 хил. евро е използвана за предоставяне на заем на дъщерното дружество „Имоти-С“ АД. Съгласно договора и сключените анекси към него, заемателят се задължава да върне на заемотателя заетата сума в срок до 29.08.2026 г. Лихвата съгласно договора и сключените анекси към него е 7%(седем процента) на годишна база. Договорът не е обезпечен и не са предвидени неустойки за страните. Сумата, предмет на заема ще бъде използвана от заемополучателя съгласно неговия основен предмет на дейност, както и за финансиране на обичайната му търговска и оперативна дейност.
3. Сумата в размер на 2 339 хил. евро е използвана за предоставяне на заем на дъщерното дружество „Устрем Холдинг“ АД. Съгласно договора и сключените анекси към него, заемателят се задължава да върне на заемотателя заетата сума в срок до 09.05.2026 г. Лихвата съгласно договора и сключените анекси към него е 7%(седем процента) на годишна база. Договорът не е обезпечен и не са предвидени неустойки за страните. Сумата, предмет на заема ще бъде използвана от заемополучателя съгласно неговия основен предмет на

дейност, както и за финансиране на обичайната му търговска и оперативна дейност.

- Сумата в размер на 1 685 хил. евро е използвана за предоставяне на аванси съгласно предварителни договори за покупка на финансови инструменти; Конкретната разбивка е следната:
 1. Сумата в размер на 1 636 хил. евро е използвана за предоставяне на аванс към сключен предварителен договор за покупко-продажба на дялове от капитала на търговско дружество. Насрещната страна по договора е несвързано лице. Съгласно договора, окончателното придобиване на дяловете ще настъпи в деня на окончателното изплащане на цената от страна на купувача. Общата сума съгласно предварителният договор е в размер на 1 789 хил. евро, като остатъчното плащане е в размер на 153 хил. евро и съгласно договора, трябва да бъде извършено не по-късно от 31.03.2026 г. Съгласно предварителният договор, при неизпълнение, от която и да е страна, на поетите с договора задължения, изправната страна има право да претендира от неизправната страна неустойка в размер на 2%(два процента) от платения аванс.
 2. Сумата в размер на 48 хил. евро е използвана за предоставяне на аванс към сключен предварителен договор за покупко-продажба на акции представляващи дял от капитала на дружество със специална инвестиционна цел. Насрещната страна по договора е несвързано лице. Окончателният срок за осъществяване на сделката е до 30.06.2026 г. Общата сума съгласно предварителният договор е в размер на 377 хил. евро, като остатъчното плащане в размер на 329 хил. евро трябва да бъде извършено до окончателния срок за осъществяване на сделката.
- Сумата в размер на 2 397 хил. евро е използвана за погасяване на задължения на дружеството; Конкретната разбивка е следната:
 1. Сумата в размер на 2 096 хил. евро е използвана за обратното изкупуване на до 20 000 броя облигации или до 100% от издадените облигации по облигационна емисия с ISIN код BG2100008189 по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност, плюс натрупаната към момента на обратното изкупуване лихва. Чрез сключени сделки на „Българска фондова борса“ АД на 15.12.2025 г. „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД придобива 20 000 броя облигации или 100% от издадените облигации от емисия с ISIN код BG2100008189.
 2. Сумата в размер на 219 хил. евро е използвана за лихвено плащане по облигационна емисия с ISIN код BG2100030241.
 3. Сумата в размер на 82 хил. евро е използвана за погасяване на задължение по договор за банков кредит с променлив лихвен процент и с обезпечение застраховка „Финансов риск“.

- Остатъка от сумата в размер на 179 хил. евро ще бъде използвана за заплащане на такси, застраховки и разноски по пласиране на облигационната емисия и за допълнителна ликвидност.

Набавянето на ликвидност ще бъде осъществявана основно чрез постигане на доходност и реализация на извършените инвестиции във финансови активи, както и чрез събираемост на текущите вземания или продажбата им от страна на Емитента. За да се избегнат евентуални забавяния и ликвидни дефицити дружеството планира по-ранно подсигуряване на нужните средства преди съответните падежи. Предвид това Емитента не очаква бъдещи забавяния по обслужването на настоящата облигационна емисия.

Целта на основната инвестиция със средства от емисията е подобрена доходност за емитента. Това би осигурило допълнителен доход, който да увеличи резултата на Дружеството и да обезпечи средства, както за обслужване на всички задължения включително по Облигационната емисия.

4.4. Съществена информация относно ценните книжа, които ще се предлагат/допускат до търговия

4.4.1 Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат/допускат до търговия, включително Международния идентификационен номер на ценните книжа – ISIN (International Security Identification Number)

Емитираните облигации, които са предмет на допускане до търговия на регулиран пазар, са 7 000 броя, обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, всяка с номинална стойност 1 000 евро (общо 7 000 000 евро). Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN код на емисията облигации – BG2100044259

4.4.2 Валута на емитираните ценни книжа

Емисията облигации на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД е деноминирана в евро.

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

Емисията облигации на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД е издадена съгласно Решение на Съвета на директорите на дружеството от 11.12.2025 г. Решението е взето на основание чл. 204, ал. 2 от ТЗ.

С посоченото решение на СД Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ. Настоящият Проспект е одобрен от КФН.

4.4.4 Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Съгласно Решението на компетентния орган на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента.

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 “Българска фондова борса” АД), 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 императивно установените реквизити на поръчките са установени 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.

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“ АД.

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 Централния депозитар. Централният депозитар 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, Централният депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Ден T+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на емитента, която се води от него. Централният

депозитар 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 Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на дружеството, включително и за издаване на нов удостоверяващ документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно решение на Съвета на директорите на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД от 11.12.2025 г. за издаване на емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

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

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

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

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

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

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане: ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането /включително и облигациите като вид финансов инструмент/, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповест. Тази забрана не се прилага ако

приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи, или залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

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 запов, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен запов. 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.

4.4.5 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. Информация относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.

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

Данъчно облагане на доходите от Облигации

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

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

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

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

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

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за отностите 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 Емитента и ИП „АВС Финанс“ АД не носят отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

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

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

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

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

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

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

Данъци, дължими от местни юридически лица

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

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

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на

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

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

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

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

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

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

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

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

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 255 645.94 евро, чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства,

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

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл. 138, а л. 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 255 645.94 евро за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Задължения за удържане на данък

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

4.4.6 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.

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

4.4.7 Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежеспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху

инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

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.

4.4.8 Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права

Всички облигации са от един клас и 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, ал. 1, 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 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. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на

вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял.

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 довереника.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани 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 привилегировани 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

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК ако след изтичане на шест 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.

Емитентът е сключил договор с инвестиционния посредник „АВС Финанс“ АД за изпълнение на функцията инвестиционен посредник на емисията. Емитентът е сключил договор с „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, ЕИК 121712048 за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, р-н Лозенец бул. „Симеоновско шосе“ № 85з, вх. А, офис 9, на интернет страницата на специализираната финансова медия, която емитентът ще ползва: <https://www.infostock.bg/infostock/>, както и на интернет страницата на емитента: <http://www.severcoop.com/>, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник „АВС Финанс“ АД – гр. София, бул. „Тодор Александров“ 117, на неговата интернет страница: www.abc-finance.eu, на интернет страницата на довереника: <https://www.focalpoint.bg/> и на адреса на управление довереника: гр. София 1303, Район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ 73. Договора за инвестиционна услуга (инвестиционни посредничество) между „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД и „АВС Финанс“ АД е достъпен за преглед от обществеността на посочените по-горе адреси.

На първото общо събрание облигационерите на проведено на 14.01.2026 г. от 10:00 ч. са потвърдили избора на „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за довереник на

облигационерите. Довереникът на облигационерите не е свързано лице с емитента по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

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

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

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, не по-късно от 3 месеца от предходното, 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. Неизпълнението от страна на Емитента на програмата за привеждане в съответствие с поетия от Емитента ангажимент не е основание за предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Съгласно данните от последния публикуван финансов отчет на Емитента към 30.09.2025 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 60.91% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 45 889 хил. лв. и активи 75 337 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 1.76 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент за последните 12 месеца са съответно: печалба от обичайна дейност + разходи за лихви (ЕВІТ) в размер на 1 816 хил. лв. и разходи за лихви в размер на 2 392 хил. лв. (ЕВІТ/разходи за лихви)

- Текуща ликвидност: 3.85 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 50 374 хил. лв. и текущи пасиви 13 078 хил. лв.

Към 30.09.2025 г., Емитента спазва и трите финансови съотношения.

Изчисленията и периодичността на коефициентите ще се извършва на всяко тримесечие, с оглед задължението на емитента да качва отчети за всяко тримесечие. Базата на която ще се изчисляват коефициентите е на индивидуална основа, а в случаи че емитента започне да изготвя консолидираните отчети, че бъдат изчислявани на консолидирана база.

Датата на падежа на емисията е 15.12.2033 година. 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 – по чл. 617, ал. 1 Търговския закон - от датата на решението за обявяване в несъстоятелност и др.;

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.4.12 от настоящия Документ, 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.

Съгласно чл. 100б, ал. 3 от ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации, може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай, че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

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

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

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

Промени в условията на облигационния заем:

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 Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията – датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които емитентът е приел да спазва. При промяна на обезпечението на емисията облигации, емитентът може да предлага настоящото обезпечение със застраховка да бъде заменено единствено с друго обезпечение отговарящо на изискванията на чл. 100з от ЗППЦК, включително и да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти, съгласно решението на Съвета на директорите на Емитента от 11.12.2025 г. за издаване на облигационната емисия. При замяна на обезпечението ще се свика Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се заменя обезпечението с други активи в полза на довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите.

Предпоставки и условия за извършване на промени

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

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

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

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

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

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

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

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

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

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото 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.

4.4.9 Номиналният лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 5.50%. при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA –Year).

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя надбавката от 1.25% за да се изчисли плаващия лихвен процент по настоящата облигационна емисия на годишна база, е 6-месечния Euribor. EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) е бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която първокласни банки в Еврозоната отдават помежду си средства в евро на краткосрочен депозит. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията (www.emmi-benchmarks.eu).

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 (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг$$

където:

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

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – 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.

За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрация на емисията в ЦД, и надбавка от 125 базисни точки. Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 125 базисни точки. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.00%, се прилага минималната стойност от 3.00% годишна лихва и не повече от 5.50 % годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като

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

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 (15.12.2025 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 15.6.2026 г., 15.12.2026 г., 15.6.2027 г., 15.12.2027 г., 15.6.2028 г., 15.12.2028 г., 15.6.2029 г., 15.12.2029 г., 15.6.2030 г., 15.12.2030 г., 15.6.2031 г., 15.12.2031 г., 15.6.2032 г., 15.12.2032 г., 15.6.2033 г., 15.12.2033 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 15.6.2029 г., 15.12.2029 г., 15.6.2030 г., 15.12.2030 г., 15.6.2031 г., 15.12.2031 г., 15.6.2032 г., 15.12.2032 г., 15.6.2033 г., 15.12.2033 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 банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 15.12.2033 г.

Примерни лихвени плащания по облигационния заем:

№ на лихвените плащания	Дата (ден, месец, година)	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	6m Euribor	Лихва	Общ размер на лихвено плащане
1	15.6.2026	182	365	2,1650%	3,415%	119 197,53 €
2	15.12.2026	183	365	2,1650%	3,415%	119 852,47 €
3	15.6.2027	182	365	2,1650%	3,415%	119 197,53 €
4	15.12.2027	183	365	2,1650%	3,415%	119 852,47 €
5	15.6.2028	183	366	2,1650%	3,415%	119 525,00 €
6	15.12.2028	183	366	2,1650%	3,415%	119 525,00 €
7	15.6.2029	182	365	2,1650%	3,415%	119 197,53 €
8	15.12.2029	183	365	2,1650%	3,415%	107 867,22 €
9	15.6.2030	182	365	2,1650%	3,415%	95 358,03 €
10	15.12.2030	183	365	2,1650%	3,415%	83 896,73 €

11	15.6.2031	182	365	2,1650%	3,415%	71 518,52 €
12	15.12.2031	183	365	2,1650%	3,415%	59 926,23 €
13	15.6.2032	183	366	2,1650%	3,415%	47 810,00 €
14	15.12.2032	183	366	2,1650%	3,415%	35 857,50 €
15	15.6.2033	182	365	2,1650%	3,415%	23 839,51 €
16	15.12.2033	183	365	2,1650%	3,415%	11 985,25 €

6-месечният EURIBOR е взет към 10.12.2025 г. (три работни дни преди емитирането на облигационния заем). Към 15.12.2025 г. стойността на 6-месечният EURIBOR е 2.1650%

Срок на валидност на исквете за лихвени плащания 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.

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

а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент

Съобразно предложението за частно предлагане на облигациите от настоящата емисия, лихвеният процент по нея се определя на база 6-месечен EURIBOR.

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

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

в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

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

Г) къде може да бъде получена информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост

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

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

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

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

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

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

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

Ж) наименование на изчисляващото лице

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

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

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

4.4.10 Падеж

Датата на падежа на емисията е 15.12.2033 г. 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:

- Използване от страна на Емитента на неговото право да погаси предсрочно облигационната емисия може по всяко време, по искане на емитента с едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В този

случай, Емитента има право да изкупи, както цялата емисия, така и само част от нея, като това обстоятелство ще бъде посочено в едномесечното предизвестие (ако изрично не бъде посочено, тогава ще бъде погасена цялата емисия). При условие, че Емитента използва правото си да погаси само част от настоящата Емисия, то той има право да погаси такава част, каквато сметне за необходимо (без фиксиран минимален размер), пропорционално по всяка издадена облигация. В едномесечното предизвестие ще бъде посочена и цената по която ще бъде погасена съответната част или цялата Емисия, като тя не може да бъде по-ниска от 100% от непогасената номинална стойност на Облигациите;

- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Проспект.

Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване

Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез „Централен депозитар“ АД.

Главнични плащания по облигационната емисия

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	6m Euribor	Лихва	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания
1	15.6.2029	2,1650%	3,415%	182	365	700 000,00 €
2	15.12.2029	2,1650%	3,415%	183	365	700 000,00 €
3	15.6.2030	2,1650%	3,415%	182	365	700 000,00 €
4	15.12.2030	2,1650%	3,415%	183	365	700 000,00 €
5	15.6.2031	2,1650%	3,415%	182	365	700 000,00 €
6	15.12.2031	2,1650%	3,415%	183	365	700 000,00 €
7	15.6.2032	2,1650%	3,415%	183	366	700 000,00 €
8	15.12.2032	2,1650%	3,415%	183	366	700 000,00 €
9	15.6.2033	2,1650%	3,415%	182	365	700 000,00 €
10	15.12.2033	2,1650%	3,415%	183	365	700 000,00 €

Всички главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Правото да получат главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД не по-късно от 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено/главнично 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.

4.4.11 Индикация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент се формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% годишно и общо не повече от 5.50% годишно.

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.

Начинът за промяна на датите на лихвените плащания, главничното плащане, както и размера на лихвения процент са описани по-горе в настоящия Документ за ценните книжа

4.4.12 Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

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: (а) банка или инвестиционен посредник, който е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент; (б) банка или инвестиционен посредник, които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия; (в) банка или инвестиционен посредник, който контролира пряко или непряко емитента или е контролиран пряко или непряко от емитента на облигациите; (г) банка или инвестиционен посредник, 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; (д) в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което ги контролира, и интереса на облигационерите.

Към датата на подписване на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и към датата на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД отговаря на изискванията на чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

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

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

Довереникът има право от името и за сметка на Облигационерите да получава застрахователни обезщетения от застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития по сключената застраховка за гарантиране изпълнението на задълженията на Емитента по емисията облигации. В случай че обезпечението по облигационния заем бъде заменено с друго обезпечение по предвидения в закона ред, при неизпълнение на задълженията на Емитента по емисията, по решение на ОС на облигационерите и по предвидения в действащото законодателство ред, Довереникът има право да предприеме действия по така учредените обезпечения. При замяна на обезпечението ще се свика Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява съответното обезпечение в полза на довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите.

Довереникът има право:

- на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;
- да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от, или свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключване на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;
- на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон;

Доколкото законът не предвижда друго, Довереникът има право да упражнява правата си по договора самостоятелно и по свое усмотрение.

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 по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:
 - а) промяна в Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, доколкото е бил уведомен от Емитента за тези промени по реда на чл. 3, т. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по настоящата емисия;
 - 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, да бъде Довереник на облигационерите;
- редовно да проверява наличността и Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора, 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;
- Довереникът 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 по смисъла на сключения Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (включително 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, довереника е длъжен:

1. до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН относно неизпълнението на Емитента;
2. да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
 - а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;
 - б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
 - в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;
 - г) да предявява искове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства, включително и/или;
 - д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента и да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на Емитента;
 - е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем.
3. да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и КФН за предприетите действия по т. 2.
В случай, че Довереникът установи Промяна в Състоянието на Застраховката, той се задължава да уведоми писмено Емитента за това, както и за размера на Рисковата експозиция, за която Емитентът следва да сключи допълнителна Застраховка. Емитентът се задължава да изпълни задължението си за поддържане на Минималната стойност на Рисковата експозиция, включително чрез сключване на допълнителна Застраховка, в срок до 20 (двадесет) дни след получаване на уведомлението от Довереника;

Довереникът съхранява при себе си решенията на Общите събрания на облигационерите, свикани от него и от Емитента, като при поискване от страна на облигационер, е длъжен да му предостави копие от решението на съответното Общо събрание на облигационерите.

Довереникът поема задължение да осъществява посочените в Договора действия за защитата на общите права и интереси на облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на облигационерите, не и с оглед защитата на индивидуалните права и интереси на облигационерите, за защитата на които те действат от свое име и за своя сметка.

Довереникът е длъжен да действа в най-добър интерес на облигационерите.

Във взаимоотношенията на Довереника с Емитента задълженията на Довереника следва да се тълкуват и като негови права да извършва посочените действия.

Предсрочна изискуемост

Съгласно договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

- Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от Договора с довереника на облигационерите за сключване / анексиране и поддържане на застраховка при условията на Договора с довереника на облигационерите.
- Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна застраховка за 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 дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- Настъпва Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, п.к. 1700 р-н Лозенец, бул. Симеоновско шосе № 85з, вх. А, ап. офис 9, на интернет страницата на специализираната финансова медия, която емитентът ще ползва: <https://www.infostock.bg/infostock/>, на интернет страницата на емитента: <http://www.severcoop.com/>, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник „АВС Финанс“ АД – гр. София, бул. „Тодор Александров“ 117, на неговата интернет страница: www.abc-finance.eu, както и на адреса на управление на довереника – гр. София, Бул. „Тодор Александров“ № 73, на интернет страницата на довереника: <https://www.focalpoint.bg/>.

Правила заложи в Търговския закон относно Общото събрание на облигационерите

Общото събрание на облигационерите се свиква от представителите на облигационерите чрез покана, обявена в търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието. Общото събрание се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от съответната емисия облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация.

Представителите на облигационерите са длъжни да свикат общото събрание на облигационерите при уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за:

- предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството;
- предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации.

Всяка емисия облигации образува отделно общо събрание. За общото събрание на облигационерите се прилагат съответно правилата за общото събрание на акционерите.

Правото на глас по безналични облигации се упражнява от лицата, притежаващи облигации 5 дни преди датата на Общото събрание на облигационерите.

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.

На първото общо събрание на облигационерите потвърдиха избора на „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за довереник на облигационерите. За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно Довереника на облигационерите.

4.4.13 Дата на емитиране

Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 15.12.2025 г.

4.5 Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа

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

4.5.1.1 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 „Българска фондова борса“ АД за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на Емитента е в размер на 7 000 000 (седем милиона) евро, разпределени в 7 000 (седем хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка една.

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

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

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

4.5.1.2 Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след одобрение на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса“ АД. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията (15.12.2033 г.). При определени хипотези, посочени по-горе, периодът за търговия с Облигациите може да се удължи или намали.

Вторичната търговия на емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД, „Централен Депозитар“ АД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им. Начинът на прехвърляне на облигациите при условията на допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа е указан в т. 4.4.4 от настоящия Документ.

4.5.1.3 Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми

Всички 7 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното непублично предлагане (частно пласиране).

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

4.5.1.4 Максимален и минимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице

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

4.5.1.5 Метод и срокове за плащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на „Централен Депозитар“ АД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т.нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на

Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба.

Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните – договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

4.5.1.6 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 с облигации може да се намери в ежедневния бюлетин на „Българска Фондова Борса“ АД.

4.5.1.7 Процедурата за упражняването на правото за преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата за записване и третиране на неупражнените права на записване

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.

4.5.1.8 Обща сума на емисията/ предлагането

Облигационната емисия е в общ размер на 7 000 000 (седем милиона) евро. Брой на издадените облигации 7 000 (седем хиляди), с номинална и емисионна стойност от 1 000 (хиляда) евро всяка една.

4.5.2 План за разпространение и разпределение

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.

4.5.3 Цена

4.5.3.1 Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа

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

4.5.3.2 Сумата на всички разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на „Българска Фондова Борса“ АД и тарифата на „Централен Депозитар“ АД. Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да бъдат поети от инвеститорите.

4.5.4 Пласиране и поемане

4.5.4.1 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

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“. Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично предлагане (частно пласиране).

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в “Централен депозитар” АД.

4.5.4.2 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.

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

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

4.5.4.4 Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане

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

4.6 Допускане до търговия и организация на посредничеството

4.6.1 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 еквивалентни пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено. Ако са известни, се посочват най-ранните дати, на които ценните книжа ще бъдат допуснати до търговия.

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.

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, посочени по-долу.

След одобряване 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 Основния пазар на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на „Българска Фондова Борса“ АД непременно ще бъде одобрено.

Към датата на Проспекта, Емитентът не възнамерява да заявява допускане на настоящата емисия облигации до търговия на пазари от трети държави и пазари на растеж на малки и средни предприятия.

Към датата на издаване на проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 17.03.2026 г.

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

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

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

На Българска фондова борса АД се е търгувала емисия корпоративни облигации на „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД с ISIN – BG2100008189. Чрез сключени сделки на „Българска фондова борса“ АД на 15.12.2025 г. „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД придобива 20 000 броя облигации или 100% от издадените облигации от емисия с ISIN код BG2100008189. Дружеството е прекратило регистрацията на облигационната емисия на БФБ АД и е отписало емисията от регистрите на централен депозитар и Комисията за финансов надзор. На Българска фондова борса АД се е търгува емисия корпоративни облигации на „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД с борсов код – GAMB; ISIN – BG2100030241. Емисията облигации е въведена за търговия на БФБ на 05.11.2024 г. Емисията е с 6 месечен купон от 6 месечен EURIBOR + 1.25%, но не по-малко от 3.00% и не повече от 5.00%. Броят на ценните книжа от емисия облигации с ISIN BG2100030241 на „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД, допуснати до търговия е 26 000 броя, всяка с номинал 511.29188 евро. Всяко лихвено плащане и извършвано в пълен размер. Първото лихвено плащане по емисия облигации с ISIN BG2100030241 е с падеж 26.12.2024 г., като същото е извършено на 30.12.2024 г. Лихвено плащане с падеж 26.06.2025 г. е извършено на 30.07.2025 г. Лихвено плащане с падеж 26.12.2025 г. е извършено на 29.12.2025 г.

За да избегне бъдеща забава в лихвените и главничните плащания, ръководството на дружеството ще преразгледа и анализира сроковете и условията по договорите с контрагентите си с цел оптимизиране на паричните потоци на дружеството. Всички

задължения са погасявани и към момента дружеството не е в закъснение. Информацията за всички закъснения е била своевременно разкривана по предвидения ред. Дружеството ще се стреми да оптимизира инвестиционния си портфейл след емитирането на настоящата облигационна емисия, така че инвестициите да са с по-добра доходност и цялостно да извършва по-голям контрол към контрагентите си с цел, тези ликвидни временни трудности да бъдат избягвани и да се постига плащане на съответните падежи по двете облигационни емисии. По този начин мениджмънта смята че дружеството ще разполага с по-високи ликвидни буфери при съответните нужди.

4.6.3 Емисионната цена на ценните книжа

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите и заплатени по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 евро за брой.

4.6.4 Оценка на общите разходи, свързани с допускането до търговия

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

Разходи	Стойност (в евро)
Такса за допускане до търговия на Сегмент облигации на БФБ	511.29
Такса към КФН за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа	4 090.34
Възнаграждение на ИП „АВС Финанс“ АД за изготвянето на Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на регулиран пазар	6 646.79
Общо	11 248.42

4.6.5 Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава

Всички облигации от емисията са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „АВС Финанс“ АД с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117.

4.7 Допълнителна информация

4.7.1 Ако в Проспектът са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации с изключение на упълномощения инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД (който не действа в качеството на външен консултант). Съгласно предмета на сключения между Дружеството и ИП „АВС Финанс“ АД, договор, инвестиционния посредник приема да осъществи цялостната дейност по непублично /частно/ предлагане на емисия облигации, издадена от дружеството и изготвянето на проспект за допускането ѝ до търговия на регулиран пазар.

4.7.2 Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от регистрирани одитори, за която одиторите са изготвили доклад. Копие на доклада или с разрешение на компетентния орган – негово резюме

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.

4.7.3 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.

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

5.1. Същност на гаранцията

Съгласно решение на СД от 11.12.2025 г. на „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД, за обезпечаване на вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 7 000 000 (седем милиона) евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, на настоящата емисия облигации с ISIN BG2100044259, Емитентът е сключил на 16.12.2025 г. Застрахователен договор „Облигационен заем“ със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД („ЗД Евроинс“ АД), ЕИК 121265113, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43.

Общата застрахователна сума на застрахователната полица възлиза на 9 213 539.04 (девет милиона двеста и тринадесет хиляди и петстотин тридесет и девет евро и 0.4 евроцента) евро, равна на сбора от всички главници и лихви по облигационния заем, считано от 16.12.2025 г. до окончателното погасяване на останалите главнични и лихвени задължения.

След изтичане на 365 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, Емитентът не разполага със списък от конкретно определени имоти. В случай на евентуална замяна на обезпечението ще се свика Общо събрание на облигационерите по предвидения в действащото законодателство ред. Ако Общото събрание на облигационерите приеме съответното решение за замяна на обезпечението, се учредява ипотека в полза на довереника на облигационерите. След надлежното учредяване на новото обезпечение сключеният с Гаранта застрахователен договор се прекратява, като промяната се отразява и в допълнително споразумение към сключения договор с довереника на облигационерите.

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

5.2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 16.12.2025 г. Срокът на застрахователна полица № 12900100000110 е до 24:00 ч. на 15.02.2034 г. Застрахователят ЗД „Евроинс“ АД покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноса (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 BG2100044259. 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.

Застрахователното събитие ще се счита настъпило, ако в срок до 30 (тридесет) дни след падежа на което и да е дължимо плащане на главница и/или лихва по емисията (вкл. ако в срок от 30 дни след обявяване на емисията за предсрочно изискуема) Емитентът не е заверил откритата банкова сметка на „Централен депозитар“ АД, обслужваща плащанията по емисията съгласно сключения договор между него и „Централен Депозитар“ АД за изплащане на лихви и/или главници по настоящата емисия облигации с ISIN код BG2100044259, регистрирана в „Централен Депозитар“ АД, с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане. При горепосочените условия застрахователното събитие настъпва в 17.30 часа на последния ден от срока по изречение първо, а ако същият е неработен — в 17.30 часа на последния работен ден преди изтичане на срока по предходното изречение.

Застрахователно събитие настъпва и във всеки случай на обявена предсрочна изискуемост на облигационния заем съобразно условията на облигационния заем, ако в срок до 30 (тридесет) дни след датата на обявената предсрочна изискуемост на облигационния заем Емитентът не е заверил банковата сметка на Централен Депозитар АД, обслужваща плащанията по облигациите съгласно сключения договор по-горе, с пълния размер на дължимите суми по обявената за предсрочно изискуема облигационна емисия. При горепосочените условия застрахователното събитие настъпва в 17.30 часа на последния ден от срока по предходното изречение, а ако същият е неработен — в 17.30 часа на последния работен ден преди изтичане на срока по предходното изречение. В случай на настъпване на събитие, което води до предсрочна изискуемост на облигационния заем по отношение на Емитента, се счита че е настъпило застрахователно събитие по отношение на всички непадежирали плащания по облигационния заем и Гарантът носи отговорност по отношение на целия непогасен остатък от облигационния заем, като изплащането на застрахователното обезщетение се извършва по реда на раздел VIII. („Застрахователно обезщетение“) от застрахователния договор.

При настъпване на застрахователно събитие застрахователното обезщетение ще бъде дължимо на първия ден след изтичането на 30 (тридесет) дни след падежа на съответното плащане по емисията (вкл. на първия ден след изтичането на 30 (тридесет) дни след обявяването на емисията за предсрочно изискуема), а ако този ден е неработен ден — на първия следващ работен ден.

Застрахователното обезщетение се изплаща от Гаранта по банковата сметка обслужваща плащанията по емисията с титуляр Централен Депозитар АД, в срок три работни дни след предявяване на искане за заплащане на застрахователно обезщетение от Довереника на облигационерите, под формата на писмено уведомление от Довереника на облигационерите за настъпване на застрахователно събитие, придружено от писмена справка от Централен Депозитар АД за извършени плащания по емисията, указващо пълното или частично неизпълнение от страна на Емитента на задължение за извършване на съответно плащане по емисията по банковата сметка на Централен Депозитар АД в срока от 30 (тридесет) дни след падежа. Посочените документи трябва да бъдат получени от Гаранта в срок до 15 (петнадесет) дни от настъпването на застрахователното събитие и да указват ясно точния размер на дължимото застрахователно обезщетение.

В случай че между датата на падежа на неизвършено в пълен размер лихвено и/или главнично плащане и датата на заплащане на застрахователно обезщетение Емитентът, преведе допълнителни суми по банковата сметка обслужваща плащанията по емисията с титуляр Централен Депозитар АД, застрахователното обезщетение ще бъде съответно намалено с размера на допълнително преведените суми на базата на банково извлечение, удостоверяващо техния размер.

Довереникът на облигационерите е длъжен да действа с грижата на добър търговец с оглед предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на застрахователно събитие, като съгласува действията си със Застрахователя и изпълнява дадените от него указания. Той уведомява Застрахователя в писмена форма като заедно с това предоставя съответни доказателства при настъпване на застрахователно събитие. При забавяне на плащане Довереникът е длъжен 1. Да извърши всички необходими действия за получаване на плащането или за получаване на недвусмислено доказателство, че плащане няма да се извърши; 2. Да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за получаване на просрочените плащания; 3. Да вземе всички необходими мерки, за да запази правата си срещу Емитента, неговите гаранتي или други лица. 4. Да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователното обезщетение.

Емитентът и Гарантът не са свързани лица. При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

5.3. Оповестявана информация относно гарантиращото лице

5.3.1. Отговорни лица

ЗД „Евроинс“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация. Съгласно ЗППЦК, гарантът ЗД „Евроинс“ АД, представлявано от Румяна Бетова и Йоанна Цонева, отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация. Съставителят на годишните финансови отчети на дружеството за 2023 г. и 2024 г. – Людмила Драгоева 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 ЗД „Евроинс“ АД.

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

5.3.2. Законови определени одитори

Годишните финансови отчети на „ЗД Евроинс“ АД за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от „Форвис Мазарс“ ООД (с наименование „Мазарс“ до 19.11.2024 г.) и „Грант Торнтон“ ООД.

„Форвис Мазарс“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен No 169). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204638408, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1000, район Оборище, ул. „Московска“ No 3. Богданка Соколова, регистриран одитор с No 0168 в ИДЕС и членуваща в Трета софийска регионална организация, е лице, отговорно за одита на финансовите отчети на Гаранта за 2023 г. и 2024 г.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен No 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ No 26. Марий Апостолов, Управител, регистриран одитор с No 0488 в ИДЕС и членуващ в Първа софийска регионална организация, е лице, отговорно за одита на финансовите отчети на Гаранта за 2023 г. и 2024 г.

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

Във връзка с одита на годишните финансови отчети на Застрахователя за 2023 г. и 2024 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да извърши одит на финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

5.3.3. Рискови фактори

Специфични за дейността на застрахователя са следните рискове:

Секторен риск

Секторният риск се поражда от влиянието на законово-нормативните промени върху доходите и паричните потоци в отрасъла, от агресивността на мениджмънта, от силната конкуренция и др. По отношение на „ЗД Евроинс“ АД този риск се обуславя от състоянието и тенденциите на развитие в застрахователния сектор. В тази връзка, основните рискове, които оказват влияние върху дейността на сектора, са:

- промяна в търсенето на застрахователни услуги и продукти;
- наличие на силна конкуренция;
- дъмпинг на цените на основните застрахователни продукти;

- липса на възможности за разширяване на пазара вследствие намалението на брутния вътрешен продукт;
- рисковете от промяна на нормативната уредба – основната дейност на „ЗД Евроинс“ АД се основава на действащата законова уредба и утвърдените международни практики за управление на застрахователния риск.

От регулаторна гледна точка, функцията за съответствие уведомява административния, управителния и контролния орган (АУНО) на Дружеството за промените в правната и регулаторна среда на регулярна база. При възникване на съществен риск за несъответствие, тя сигнализира на Ръководството за предприемане на адекватни и своевременни мерки. Функцията активно взаимодейства на ниво сектор чрез местната застрахователна асоциация при обсъждането и издаването на становища по законопроекти и проекти на други нормативни актове, свързани с дейността на застрахователите.

Спрямо секторните рискове, свързани с продуктите и цените на застрахователните услуги, Дружеството ги управлява чрез поддържане на адекватен продуктов микс, редовен преглед на продуктите и прилагане на конкурентни цени, които, съответстват на апетита на Дружеството към дадената застраховка на конкретен пазар. В този смисъл, Дружеството продължава да работи върху възможностите за разширяване на своята дейност извън територията на Република България, като по този начин минимизира евентуалните ефекти от реализиране на риска по липса на възможности за разширяване на пазара вследствие намалението на брутния вътрешен продукт. Като участник в Единния европейски пазар, това е възможно на база свободите предоставени на същия.

Бизнес риск, свързан с настъпването на големи претенции

Поради представителния характер на продуктовата структура в застрахователния портфейл на „ЗД Евроинс“ АД спрямо същата на застрахователния сектор в страната, не са налице специфични бизнес рискове, характерни единствено за Дружеството, в сравнение с останалите представители на сектора.

Природни бедствия: тези събития могат да нанесат щети със значителен размер на застраховано имущество на граждани и фирми, както и на моторни превозни средства (МПС).

По отношение размера на претенциите, които биха били нанесени от природни бедствия на автомобилния парк, застрахован в „ЗД Евроинс“ АД, се счита, че той е минимален предвид два фактора:

- Дружеството притежава голям портфейл от застраховани срещу природни бедствия автомобили на територията на цялата страна, което води до разпределение (диверсификация) на риска от такива събития върху голяма съвкупност и съответно минимизиране ефекта от бедствията предвид факта, че те засягат силно ограничена територия от страната.
- Застрахованите автомобили са лесно подвижни и съответно рискът от щети вследствие природни бедствия е частично намален, тъй като част от природните бедствия са предвидими, а териториалното им разпростиране е сравнително бавно и ограничено.

Размерът на щетите върху застраховано недвижимо имущество, които Дружеството би могло да понесе от природни бедствия, е ограничен от презастрахователната програма,

поддържана от „ЗД Евроинс“ АД. С цел следене изложеността на портфейла на Дружеството на риск от природни събития, на шестмесечие се изготвя оценка за акумулирания от Дружеството риск от такива събития по CRESTA (CRESTA – Catastrophe Risk Evaluation and Standardizing Target Accumulations) зони. С цел разпределяне и агрегиране на поети от застрахователните компании рискове, което се използва за по-нататъшно моделиране на застрахователния портфейл, териториите на страните са разделени на т.н. “акумулационни зони” или зони по CRESTA).

Крупни аварии: големите индустриални рискове, които могат да предизвикат крупни аварии в застраховани производствени обекти, са с изключително незначителен, клонящ към 0, дял в портфейла на Дружеството. Тяхното влияние е силно ограничено, тъй като рисковете, свързани с настъпването на крупни аварии, са напълно покрити от презастрахователната протекция на Дружеството.

Терористични действия: през 2012 г. за първи път в България беше извършено терористично действие. Въпреки това, като цяло се приема, че поради прецедентния му характер, тероризмът не застрашава застрахованите обекти и/или не може да предизвика настъпването на рискове, покрити от застрахователните компании, работещи в областта на общото застраховане. По общите условия на „ЗД Евроинс“ АД тероризмът е изключен риск съгласно международна клауза G51, но при желание на клиента и заплащане на допълнителна премия, след съгласие на Централно управление (ЦУ), може да се предостави и такова покритие. От 2018 г. Дружеството има подсигурано автоматично презастрахователно покритие за риска „Тероризъм“, което е включено както в пропорционалния договор „Букет“, така и в непропорционалния Risk & CAT XL договор.

Фирмен риск

Фирменият риск се обуславя от естеството на дейност на дадено дружество, като за всяко дружество е важно възвръщаемостта от инвестираните средства и ресурси да съответства на риска, свързан с тази инвестиция.

Основният фирмен риск за „ЗД Евроинс“ АД е свързан с възможността за намаляване на приходите от застрахователни премии и реализиране на отрицателен финансов резултат от дейността. Това оказва влияние върху получаваните дивиденди.

Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовия риск.

Бизнес рискът се предопределя от самото естество на дейност на Дружеството. Той се дефинира като несигурност, свързана с получаването на приходи, присъщи за отрасъла, в който компанията функционира. Естеството на бизнеса общо застраховане се основава на ценообразуване и управление на риска в различни негови прояви посредством управление на портфейл от застрахователни продукти.

Бизнес рискът се характеризира от:

- Невъзможността за предвиждане на момента на настъпване и на големината на щетите, причинени от събития като природни бедствия, крупни аварии и терористични действия;
- Наличието на ликвиден риск;
- Наличието на оперативни рискове.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността ЗД „Евроинс“ АД да не погаси в договорения размер и/или срок свои задължения. Този риск е минимизиран предвид наличието на политики по управление на ликвидния риск, на застрахователните резерви и текущите парични потоци и поддържането на платежоспособността на Дружеството.

През 2022 г. е приета Политика за управление на ликвидния риск в ЗД „Евроинс“ АД.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към ЗД „Евроинс“ АД. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства, инвестиции в облигации и други.

Дружеството държи активи в търговски портфейл с цел управление на кредитния риск, като анализира кредитното качество на ценните книжа, базиран на рейтингите на различни рейтингови агенции като Fitch, BCRA, Moody's, БАКР.

ЗД „Евроинс“ АД е възприело политика просрочените вземания от застраховани лица (директно застраховане), да се отписват поради предсрочно прекратяване на застрахователния договор. Договорът се прекратява едностранно поради неплащане на поредната вноска от застрахователната премия в срока, уговорен в застрахователния договор. Дружеството се възползва от правото си да прекрати договора при неплащане на разсрочената вноска до 15 дни след изтичане на падежа на вноската. Несъбраните вземания по застрахователните договори се отписват изцяло след прекратяване на договора. Тази практика не се прилага за ключови за Дружеството клиенти и клиенти с дългогодишни търговски взаимоотношения.

Отделно всички застрахователни и презастрахователни вземания са обект на обезценка съгласно счетоводната политика на Дружеството на база на дните просрочие на вноските по застрахователните полици.

Ценови риск

Експозицията на Дружеството към ценови риск е свързана с финансовите активи, отчитани по справедлива стойност, които включват акции и облигации, търгувани на БФБ и на други регулирани пазари.

По тези инструменти съществува риск, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци по даден финансов инструмент ще се колебае поради промени в пазарните цени (различни от тези, свързани с лихвен и валутен риск), независимо дали тези промени са причинени от фактори, специфични за индивидуалния финансов инструмент или неговия емитент, или фактори, които засягат пазара.

Ценовият риск се управлява, като се прави анализ на компаниите, в които се инвестира на база на тяхната оперативна дейност.

Оперативни рискове

Оперативните рискове са свързани със структурата на застрахователния портфейл, която включва:

- Обхват на застрахователната защита, степен на диверсификация на риска, концентрация на продуктите по видове, пазари, клиенти и региони;
- Наличието на политика по оценка, анализ и управление на риска, в т.ч. презастрахователна програма;
- Управление на риска на ниво индивидуален продукт и клиент;
- Управление на оперативния риск чрез приемане на лимити, внедряване на адекватна информационна технология, система за вътрешен контрол и независим одит;
- Политика по образуване на застрахователните резерви.

Оперативните рискове могат да се проявят в управлението на ЗД „Евроинс“ АД чрез:

- Вземане на грешни решения при определяне структурата на застрахователния портфейл;
- Вземане на грешни решения при определяне на политиката по образуване на застрахователни резерви;
- Проблеми в работата на единната управленска информационна система;
- Пропуски във функционирането на система за вътрешен контрол;
- Напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- Прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещо до намаляване на общата рентабилност на Дружеството.

Основни източници на оперативен риск в ЗД „Евроинс“ АД (рискови фактори) са персонал, процеси, системи и външни събития. Възникването на оперативен риск може да бъде породено от вътрешни и външни заплахи.

Към вътрешните причини за възникване на оперативен риск се отнасят:

1. Пропуски в правилата и процедурите за извършване на операции и други сделки, свързани с дейността на Дружеството, тяхното осчетоводяване и документиране;
2. Пропуски в организационната структура в частта за разпределяне на отговорностите между звената и служителите;
3. Неизпълнение или неточно изпълнение от страна на служителите на правилата и процедурите;
4. Неефективен вътрешен контрол на Дружеството;
5. Други.

Към външните причини за възникване на оперативен риск се отнасят:

1. Случайни или преднамерени действия на физически и/или юридически лица насочени срещу интересите на Дружеството;
2. Повреда или прекъсване в работата на системи и оборудване, които са извън контрола на Дружеството;
3. Неблагоприятни външни обстоятелства, които са извън контрола на Дружеството;
4. Други.

Идентифицирането на оперативния риск се осъществява чрез постоянно наблюдение, докладване и архивиране на операционните събития. С цел осигуряване на своевременно регистриране на оперативни събития и създаване на условия за адекватна оценка на оперативния риск, Дружеството прилага вътрешен централизиран подход чрез „Регистър на оперативните събития“, воден при ръководителя на функцията по управление на риска в ЗД „Евроинс“ АД.

Финансов риск

Финансовият риск е рискът от регистриране на загуби или не реализиране на очаквани печалби от инвестициите на Дружеството в резултат на неправилна инвестиционна политика на ЗД „Евроинс“ АД. Той представлява допълнителната несигурност по отношение на инвеститора за получаването на приходи в случаите, когато Дружеството използва привлечени или заемни средства.

СД на ЗД „Евроинс“ АД определя инвестиционната политика на Дружеството в съответствие с КЗ и вътрешно-устройствените си актове. В инвестиционната дейност на застрахователите са законодателно определени следните основни принципи: принцип на „разумния инвеститор“ и свободата на инвестиране. Целта на инвестиционния процес в Дружеството е да запази дългосрочната покупателна сила на активите, като същевременно постигне относително предсказуем и растящ, съобразен с риска, приход от инвестиции и осигури управлението на активи и пасиви да е на база на парични потоци и дюрация. Инвестиционната политика на ЗД „Евроинс“ АД гарантира ликвидност и платежоспособност, които да позволят на Дружеството да обслужва своите задължения навреме. Също така гарантира и доходност, която е един от източниците на приходи за Дружеството.

Дружеството управлява активите при спазване принципите на надеждност, ликвидност, доходност, диверсификация и предпазливост. Активите в инвестиционния портфейл се стресират на тримесечна база при прилагане на стандартна формула по Платежоспособност 2.

Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизането на България в Еврозоната

Възможните негативни ефекти от влизането на България в еврозоната са свързани предимно с инфлационния натиск, адаптационни разходи и социално напрежение. Краткотрайният инфлационен ефект се дължи най-вече на закръгляване на цени при конвертиране и поскъпване на стоки и услуги, при които цената се определя по-свободно. Адаптационните разходи се състоят от двойно етикетиране на цени, промени в софтуери, счетоводни системи, касови апарати, банкови системи. Това би довело до повишени административни и оперативни разходи за фирмите. Част от населението на България остава скептично към еврото, като са възможни социални напрежения и политически спекулации, особено при краткосрочен ръст на цените.

5.3.4. Информация за Застрахователя

ЗД „Евроинс“ АД е учредено като акционерно дружество на 19.12.1996 г. в гр. София с решение № 1 по фирмено дело № 15457/1996 на Софийски градски съд (СГС), под наименованието "Застрахователно и презастрахователно дружество БАЛКАНЪ" АД.

Впоследствие дружеството променя наименованието си на ЗД „Евроинс“ АД, като с решение № 1 от 24.03.1998 г. по фирмено дело № 424/1998 седалището и партидата на дружеството са прехвърлени към Софийски окръжен съд.

Дружеството е вписано в ТР към Агенцията по вписванията на Република България с единен идентификационен код (ЕИК) 121265113.

Дружеството е самостоятелно юридическо лице. Съществуването на ЗД „Евроинс“ АД не е ограничено със срок или друго прекратително условие, съгласно чл. 7 от Устава на дружеството.

Идентификационния номер на правния субект (LEI Code) на Дружеството е: 747800G0B61WF68GDU20.

Седалището и адресът на управление на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД е Република България, гр. София 1592, бул. Христофор Колумб № 43; телефон: 02/9651651. На същия адрес се намира и централният офис на компанията. Това е и официалният бизнес адрес за кореспонденция с дружеството.

Предмет на дейност съгласно чл. 6 от устава на дружеството и основна сфера на дейност: застраховане.

ЗД „Евроинс“ АД извършва своята дейност в съответствие със законодателството на Република България, както и с европейското законодателство с пряко действие на територията на страната.

За периода на разглежданата в този Проспект историческа финансова информация, до настоящия момент, ЗД „Евроинс“ АД:

- не е преобразувано;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- няма заведени иски молби срещу него за откриване на производство по несъстоятелност;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.
- не са отправени търгови предложения от трети лица към Гаранта или от Гаранта към други дружества;
- е част от икономическа група, не притежава дъщерни компании и е обект на консолидация;
- няма настъпили съществени промени в намеренията на Гаранта относно предоставянето на услуги и дейности от него.

Основните нормативни актове, които касаят дейността на ЗД „Евроинс“ АД с предмет на дейност – общо застраховане, са ТЗ и Кодексът за застраховането.

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД е една от първите застрахователни компании в България, получила лиценз за общо застраховане по Закона за застраховането (обн.,

ДВ., бр.86 от 11.10.1996 г.) – Разрешение за извършване на застрахователна дейност по Протокол № 8 от 15.06.1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане при МС на Република България. В съответствие с Кодекса за застраховането (КЗ), ЗД „Евроинс“ АД може да извършва активно презастраховане по всички видове застраховки, за които Дружеството има издаден лиценз.

Промяната в предмета на дейност на дружеството, в съответствие с издадения му застрахователен лиценз, е отразена в регистъра на търговските дружества с решение № 1 от 20.07.1998 г. по фирмено дело № 9078/1998 на СГС, с което седалището на дружеството е преместено отново в град София.

Лицензът на ЗД „Евроинс“ АД е допълван няколко пъти, последователно с Решение по Протокол № 62 от 09.11.1998 г. на НСЗ, Решение № В-8 от 27.12.1999 г. на Дирекцията за застрахователен надзор, Решение № В-26 на ДЗН от 01.02.2001 г., Разрешение № 398-ОЗ/29.09.2003 г. и Решения №№ 859-ОЗ от 27.09.2006 г. и 1090-ОЗ/08.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор (КФН).

В периода от 2006 – 2017 г., ЗД „Евроинс“ АД е публично дружество и се търгува на БФБ.

С решение на ОСА на ЗД „Евроинс“ АД от 29.06.2020 г. е променена системата на управление в Дружеството – преминаване от двустепенна (Управителен и Надзорен съвет) към едностепенна форма на управление (Съвет на директорите). Членовете на Надзорния съвет (НС) са освободени от длъжност и отговорност. Определен е мандатът, броят на членовете и съставът на Съвета на директорите (СД). На същото ОСА са приети промени в Устава на Дружеството. Промените са вписани в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел на 09.07.2020 г.

Към настоящия момент Дружеството няма статут на публично дружество по смисъла на ЗППЦК, акциите му не се търгуват на регулиран пазар.

ЗД „Евроинс“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др.

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 13.02.2025 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на ЗД „Евроинс“ АД рейтинги, както следва:

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

с което изразява своето становище относно:

1. запазено в периода на преглед стабилно финансово състояние (подкрепено и от значително увеличение в акционерния капитал), при известно задържане в обемите на записания бизнес и относително слабо изразени промени в географското му разпределение, при запазена диверсификация на портфейла и общо относително слабо влошаване на качеството му, но при формирана тенденция за подобрене в брутния резултат от застрахователни услуги;;

2. поддържана характерна структура на инвестиционен портфейл, с висока зависимост от преоценки и относително нисък дял на най-високо ликвидните активи в него (държавни ценни книжа и банкови депозити);

3. поддържано стабилно ниво на покритие по капиталовото изискване за платежоспособност (КИП) и подобрения в част от показателите за оценка на ликвидността.

(https://bcra.eu/files/rating_euroins_feb_2025_bg.pdf).

ЗД „Евроинс“ АД има присъден кредитен рейтинг от FitchRatings:

4. Insurer Financial Strength Rating: “BB-”

5. Outlook: stable

Пълна информация за присъдените кредитни рейтинги на Гаранта могат да се видят на интернет сайта на горепосочените агенции:

1. https://bcra.eu/files/rating_euroins_feb_2025_bg.pdf

2. <https://www.fitchratings.com/entity/insurance-company-euroins-ad-96535718#ratings>

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

След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от „ЗД Евроинс“ АД съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации.

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

5.3.5. Преглед на стопанската дейност

ЗД „Евроинс“ АД е една от водещите застрахователни компании в сферата на общото застраховане с пазарен дял от 12.2% (според данни за третото тримесечие на 2025 г., публикувани от Комисията за финансов надзор) като заема 1-ро място по брутни записани премии от компаниите на общия застрахователен пазар в страната. Освен в Република България, Дружеството оперира в съответствие с европейското законодателство по линия на свобода на предоставяне на услуги, право на свобода на установяване и по силата на временен разрешителен режим в държавите Гърция, Полша, Испания, Италия, Великобритания, Нидерландия и Германия.

Вписаният предмет на дейност на ЗД „Евроинс“ АД е: застраховане.

Дружеството извършва следните видове застраховки по общо застраховане: застраховка „Злополука“; застраховка „Заболяване“; застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; релсови превозни средства – всяка щета или загуба, нанесена на релсови превозни средства; летателни апарати - всяка щета или загуба, нанесена на летателни апарати; застраховка товари по време на превоз (включително стоки, багаж и др.); застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; застраховка „Щети на имущество“; застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и използването на моторни превозни средства – всяка отговорност за вреди, възникваща при използването на сухопътни моторни превозни средства; гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на летателни апарати - всяка отговорност за вреди, възникваща при използването на летателни апарати; гражданска отговорност на превозвача с летателни апарати; застраховка „Обща гражданска отговорност“; застраховка на кредити; застраховка „Помощ при пътуване“ (Асистанс); застраховка „разни финансови загуби“; застраховка „правни разноски“; застраховка на плавателни съдове; застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и използването на плавателни съдове; застраховка на гаранции.

Застрахователните продукти в портфейла на ЗД „Евроинс“ АД покриват всички видове застраховки по общо застраховане съгласно действащата нормативна уредба. Дружеството притежава лицензи от КФН за продажбата на 18 вида застрахователни продукта (описани по-горе като част от предмета на дейност).

ЗД „Евроинс“ АД осъществява дейност в сферата на общото застраховане в Република България, като Дружеството оперира и в съответствие с европейското законодателство по линия на „свобода на предоставяне на услуги“ и „право на свобода на установяване“ в указаните по-горе държави членки на ЕС.

Застрахователните продукти на ЗД „Евроинс“ АД, разпространявани по линия на „правото на свобода на установяване“ и „свобода на предоставяне на услуги“ са в обхвата на горепосочените линии бизнес (в съответствие с издадения застрахователен лиценз).

ЗД „Евроинс“ АД разполага с фронт офис, 83 агенции и представителства във всички областни центрове на България и в градове със стратегическо значение за съответния регион.

Разпространението на застрахователни продукти се реализират чрез директен бизнес, застрахователни агенти, посредници, предлагащи застрахователни продукти като допълнителна дейност и с посредничество на застрахователни брокери.

В международен аспект, ЗД „Евроинс“ АД разпространява застрахователни продукти по линия на свобода на предоставяне на услуги, по силата на временен разрешителен режим и непосредствено предоставяне на услуги – основно чрез представителство от застрахователни посредници, опериращи на съответния пазар на територията на ЕС, Великобритания, както и чрез собствен клон, регистриран на територията на Република Гърция и неговите посредници.

5.3.6. Организационна структура

Основен акционер в ЗД „Евроинс“ АД е застрахователният холдинг „Евроинс Иншурънс Груп“ АД (ЕИГ). Застрахователна група „Евроинс Иншурънс Груп“ АД обхваща компании находящи се териториално, както в България така и в други държави от Европа.

ЗД „Евроинс“ АД е част от групата на мажоритарния си акционер „Евроинс Иншурънс Груп“ АД - холдингово дружество регистрирано в Република България с ЕИК 175394058, със седалище и адрес на управление – бул. Христофор Колумб № 43; телефон: 02/9651651; адрес на електронна поща: eig@euroins.bg, интернет страница: www.eig.bg. „Евроинс Иншурънс Груп“ АД осъществява своята дейност съгласно българското законодателство в направление „Застраховане“ на мажоритарния си акционер „Еврохолд България“ АД.

„Еврохолд България“ АД - холдингово дружество регистрирано в Република България с ЕИК 175187337, със седалище и адрес на управление - бул. Христофор Колумб № 43; телефон: 02/9651651; адрес на електронна поща: office@eurohold.bg, investors@eurohold.bg; интернет страница: www.eurohold.bg.

„Еврохолд България“ АД към датата на проспекта осъществява своята дейност съгласно българското законодателство в три направления – „Енергетика“, „Застраховане“ и „Финансово-инвестиционна дейност“.

Мажоритарен акционер в „Еврохолд България“ АД притежаващ към датата на Проспекта 52.13% от капитала е „Старком Холдинг“ АД, дружество регистрирано в Република България с ЕИК 121610851, със седалище и адрес на управление - област София, гр. София, бул. Христофор Колумб 43, интернет страница: www.starcom.bg. „Старком Холдинг“ АД осъществява своята дейност съгласно българското законодателство.

Мажоритарен акционер в „Старком Холдинг“ АД е Асен Милков Христов - български гражданин. Асен Христов е притежател на 51% от акциите с право на глас от капитала на „Старком Холдинг“ АД и Изпълнителен директор на дружеството, като упражнява и ефективен контрол върху „Старком Холдинг“ АД.

5.3.7. Информация за тенденциите

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

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани финансови отчети към 30.09.2025 г. до датата на Проспекта.

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

5.3.8. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

5.3.9. Административни, управителни и надзорни органи

Към датата на този документ ЗД „Евроинс“ АД има едностепенна система на управление:

- Съвет на директорите;

Дружеството се представлява и управлява от Съвет на директорите. Съставът на Съвета на директорите е следният:

- Йоанна Цветанова Цонева - Председател на СД;
- Румяна Гешева Бетова - Изпълнителен директор и независим член на СД;
- Ирена Красиминова Лалова – Зам. - председател и независим член на СД;
- Александър Валентинов Колев – Член на СД;
- Иван Димитров Костов – Член на СД;
- София Николова Антонова – Член на СД;
- Милена Милчова Генчева – Член на СД.

Дружеството има назначен Прокурист - Димитър Стоянов Димитров.

Представителството на ЗД „Евроинс“ АД се осъществява от:

- Изпълнителният член на СД: Румяна Гешева Бетова;
- Председателя на СД: Йоанна Цветанова Цонева,
- Прокуриста на дружеството: Димитър Стоянов Димитров.

Начин на представляване: от изпълнителния член на съвета на директорите съвместно с прокуриста на дружеството или изпълнителния член на съвета на директорите съвместно с председателя на съвета на директорите, или от председателя на съвета на директорите съвместно с прокуриста на дружеството.

Между членовете на управителния орган и прокуриста няма установени фамилни връзки.

През 2024г. са регистрирани следните промени в състава на Съвета на директорите на Гаранта:

- На 30.08.2024 г. е проведено ОСА, на което е взето решение за промяна състава на СД, като са избрани двама нови членове на СД – Ирена Лалова и Кремена Патева-Петкова. Решението е вписано на 16.09.2024 г.
- На 02.10.2024 г. е проведено ОСА, на което е взето решение за промяна на Устава на Дружеството. Отменен е чл. 62 относно изискванията към независимите членове на СД. Решението е вписано на 08.10.2024 г.
- На 29.11.2024 г. е проведено ОСА, на което са избрани двама нови членове на СД – Иван Костов и Александър Колев. Решението е вписано на 06.12.2024 г.

През 2025 г. са регистрирани следните промени в състава на Съвета на директорите на Гаранта:

- На 30.06.2025 г. е проведено ОСА, на което е взето решение за промяна в състава на СД, като е освободена г-жа Кремена Пламенова Патева-Петкова и са избрани двама нови членове на СД – София Николова Антонова и Милена Милчова Генчева. Промяната е вписана в Търговския регистър на 28.07.2025 г.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Йоанна Цонева - Председател на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Капитал – 3000” АД – член на Съвет на директорите;
- „Кейбъл Нетуърк” АД – член на Съвета на директорите;

Румяна Бетова - Изпълнителен директор и независим член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- “Застрахователно дружество ЕВРОИНС ЖИВОТ” ЕАД – член на Съвета на директорите.

Ирена Лалова – Зам. - председател и независим член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Соларс Енерджи” АД – Изпълнителен директор и член на СД.

Александър Колев – Член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Тайър Брадърс“ ЕООД – Управител и едноличен собственик на капитала.

Иван Костов – Член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Евроинс Иншурънс груп“ АД – Член на СД;
- „Клауд Нейтивс“ ООД – Съдружник.

София Антонова – Член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- Няма участия

Милена Генчева – Член на СД

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Еврохолд България“ АД – Прокурист;
- „Евроинс Иншурънс Груп“ АД – член на Съвета на директорите;
- „Афес България“ ЕООД – Управител
- Afes AG – член на Съвета на директорите

Димитър Димитров - Прокурист

Служебен адрес: гр. София, бул. Христофор Колумб 43.

Данни за участие на членовете на УС и НС в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

- „Евролоджистик Текнолджис“ ЕООД – управител;
- „Кейбъл Нетуърк“ АД – член на Съвета на директорите;
- „Старком Холд“ АД – изпълнителен директор член на Съвета на директорите;
- „Фар Консулт“ ООД - в ликвидация – съдружник и управител;
- „Еврохолд България“ АД – член на Надзорния съвет;
- „С Финанси“ ЕАД – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- "Електрохолд ИКТ" ЕАД – изпълнителен член на Съвета на директорите.

Не са налице потенциални конфликти на интереси на посочените по-горе лица, свързани със задълженията им към емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

ОДИТЕН КОМИТЕТ

В помощ на органите на управление е избран и функционира Одитен комитет. Одитният комитет е колективен орган от трима члена, функционално обособен под ОСА. Членове на одитния комитет са:

- Снежана Петрова Гелева – Председател;
- Виолета Георгиева Станишева;
- Иван Георгиев Мънков.

Членовете на Одитния комитет се избират от ОСА и следва да отговарят на изискванията предвидени в Закон за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта. Одитният комитет функционира в съответствие със Статут и правила за работа на одитния комитет на ЗД „Евроинс“ АД, одобрени от ОСА през 2017 г. Той заседава минимум веднъж годишно. Основни функции на Одитния комитет са:

- Наблюдава процеса по финансово отчитане в Дружеството.
- Наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете в Дружеството.
- Наблюдава ефективността на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в Дружеството.
- Наблюдава независимия финансов одит в Дружеството.

Одитният комитет има право на достъп до информация и документи, както и да получава съдействие от членовете на СД и служителите. Одитният комитет пряко си взаимодейства с външните/регистрирани одитори на ЗД „Евроинс“ АД, в това число обсъжда неговата независимост.

Целта на Одитния комитет е при изпълнение на функциите си, да подкрепя изпълнителното ръководство на ЗД „Евроинс“ АД при осъществяване на задълженията му за целостта на финансовите отчети, оценяване ефективността на системите за вътрешен финансов контрол, наблюдаване ефективността и обективността, както и гарантиране независимостта на вътрешните и външни одитори и постигане на целите, поставени пред Дружеството. При изпълнение на своите функции Одитният комитет взаимодейства с одиторите (вътрешни и външни), както и с Комисия за публичен надзор над регистрираните одитори (КПНРО)

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

По отношение на членовете на СД и Прокуриста на ЗД „Евроинс“ 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.

Лицата не са сключвали със Застрахователя договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Не съществуват договорености или споразумения между акционери, клиенти, кредитори, доставчици и/или други, имащи отношение към Застрахователя лица, съгласно които някое от горепосочените лица е избрано да заеме съответната позиция в системата на управление на Дружеството.

5.3.10. Мажоритарни акционери

1. Пряк контрол върху Гаранта - Във връзка с осъществяване на пряк контрол върху Гаранта, ЗД „Евроинс“ АД не е зависим пряко от други субекти в рамката на групата освен от мажоритарният собственик на капитала на Гаранта - „Евроинс Иншурънс Груп“ АД, притежаващ 99.29% от гласовете в общото събрание на ЗД „Евроинс“ АД.

2. Непряк контрол върху Гаранта - Непряк контрол по смисъла на § 1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК върху Емитента се осъществява от следните юридически и физическите лица:

1. „Еврохолд България“ АД, който упражнява непряк контрол върху ЗД „Евроинс“ АД, доколкото „Еврохолд България“ АД притежава 92.08% (към датата на Проспекта) от капитала на мажоритарния собственик на капитала на Гаранта – „Евроинс Иншурънс Груп“ АД;

2. „Старком Холдинг“ АД, който упражнява непряк контрол върху ЗД „Евроинс“ АД, доколкото „Старком Холдинг“ АД притежава 52.13% (към датата на Проспекта) от капитала на „Еврохолд България“ АД;

3. Асен Милков Христов, който упражнява непряк контрол върху Гаранта, доколкото лицето притежава 46,42% от капитала на „Старком Холдинг“ АД и 51% от акциите с право на глас.

По смисъла на § 2, ал. 1, т. 1 от ДР на ЗМИП (Закон за мерките срещу изпирането на пари), Гаранта е непряко зависим от следните физическите лица – действителни собственици а именно:

1. Асен Милков Христов, който упражнява непряк контрол върху Гаранта, доколкото лицето притежава 46.42 % от капитала на „Старком Холдинг“ АД и 51% от акциите с право на глас;

2. Кирил Иванов Бошов, който упражнява непряк контрол върху Гаранта, доколкото лицето притежава 30.95% от капитала на „Старком Холдинг“ АД и 34% от акциите с право на глас.

ЗД „Евроинс“ АД не е зависим пряко или непряко от други юридически субекти или физически лица в рамките на групата, освен от описаните по-горе лица.

На ЗД „Евроинс“ АД не са известни договорености с други лица, действието на които да може да доведе до конкретна бъдеща промяна в отношенията на контрол спрямо Дружеството.

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.

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

Годишните одитирани финансови отчети на Гаранта за 2023 г. и 2024 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
	Одитирани данни	Одитирани данни	Неодитирани данни
АКТИВИ			
Нематериални активи	1 191	2 029	2 083
Имоти, машини и съоръжения	10 124	8 902	7 176
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност	299 375	374 817	480 407
Финансови активи по амортизирана стойност	5 376	21 258	6 932
Активи по издадени презастрахователни договори	9 273	52	-
Активи от закупени презастрахователни договори	175 510	155 431	154 410
Активи по отсрочени данъци, нетно	132	154	154
Други вземания	32 279	32 530	35 169
Пари и парични еквиваленти	6 158	7 635	7 533
ОБЩО АКТИВИ	539 418	602 808	693 864
ПАСИВИ			
Подчинен срочен дълг	25 420	25 625	26 250
Пасиви по издадени застрахователни договори	380 154	387 003	410 222
Пасиви по закупени презастрахователни договори	8 967	9 580	11 809
Задължения по лизингови договори	9 260	8 122	6 344
Други задължения	44 975	26 260	26 572
ОБЩО ПАСИВИ	468 776	456 590	481 197

СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал	44 721	62 221	78 471
Общи резерви	1 309	1 309	1 309
Премиен резерв	32 804	85 304	134 054
Натрупана загуба	-18 108	-8 192	-2 616
Текущ финансов резултат	9 916	5 576	1 449
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	70 642	146 218	212 667
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	539 418	602 808	693 864

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2023 г. и 2024 г. и неодитирани данни към 30.09.2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
	Одитирани данни	Одитирани данни	Неодитирани данни
Застрахователни приходи	383 336	414 303	351 545
Разходи по застрахователни услуги	-381 820	-405 857	-344 851
Брутен резултат от застрахователни услуги	1 516	8 446	6 694
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	34 660	12 023	38 847
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	-145 801	-97 436	-67 836
Възникнали щети и промяна в пасива за предявени претенции, възстановени от презастрахователи	134 106	52 180	-
Нетна (загуба)/печалба от закупено презастрахователно покритие	22 965	-33 233	-28 989
Нетен резултат от застрахователни услуги	24 481	-24 787	-22 295
Финансови приходи	4 055	20 204	321

Финансови разходи	-5 784	-5 513	-11 799
Нетни финансови разходи по издадени застрахователни договори	-14 916	-11 497	-
Нетен резултат от инвестиционна и финансова дейност	-16 645	3 194	-11 478
Други оперативни приходи	16 370	36 991	35 618
Други оперативни разходи	-13 258	-9 844	-396
Печалба преди данъци	10 948	5 554	1 449
Приходи/(разходи) от данъци върху дохода	-1 032	22	-
Печалба за годината	9 916	5 576	1 449
Общо всеобхватен доход за годината	9 916	5 576	1 449

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2023 г. и 2024 г. и неодитирани данни към 30.09.2025 г.

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	30.09.2025 г.
	Одитирани данни	Одитирани данни	Неодитирани данни
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления по издадени застрахователни договори	300 428	332 730	312 987
Плащания за уреждане на претенции	-180 984	-229 303	-190 468
Постъпления по закупени презастрахователни договори	13 820	5 344	13 515
Плащания по закупени презастрахователни договори	-25 483	-14 887	-41 094
Плащания към застрахователни контрагенти	-48 885	-49 411	-50 803
Плащания, свързани с разходи за персонала	-17 948	-18 454	-15 629
Плащания на доставчици	-51 539	-47 738	-
Други постъпления, нетно	15 790	9 309	-9 262
Нетни парични потоци от оперативна дейност	5 199	-12 410	19 246

Парични потоци от инвестиционна дейност			
Постъпления от лихви	3 850	4 757	4 306
Постъпления от продажба на инвестиции в акции	31 172	75 907	31 615
Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа	-	24 684	-
Постъпления от продажба на корпоративни облигации	62 219	31 655	20 227
Покупка на дълготрайни активи	-258	-433	-
Придобиване на недеривативни финансови инструменти	-111 798	-171 205	-146 861
Предоставени заеми	-4 085	-15 247	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	10	-	4 753
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-18 890	-49 882	-85 960
Парични потоци от финансова дейност			
Емисия на акции	15 000	70 000	65 000
Получени заеми	-1 463	-1 295	-
Плащания, свързани с лизингови договори	-3 187	-3 264	-2 856
Други парични потоци от финансова дейност	-	-421	4 468
Нетни парични потоци от финансова дейност	10 350	65 020	66 612
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти	-3 341	2 728	-102
Валутно-курсови разлики	-839	-1 251	-
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	10 338	6 158	7 635
Пари и парични еквиваленти в края на периода	6 158	7 635	7 533

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2023 г. и 2024 г. и неаудитирани данни към 30.09.2025 г.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Съвместните външни одитори, които са одитирали финансовите отчети за 2023 г. и 2024 г. са „Форвис Мазарс“ ООД и „Грант Торнтон“ ООД. Информация за съвместните одитори е налична в т. 5.3.2. по-горе в „Законово определени одитори“. В одиторските доклади към тях, относно извършения одит на годишните финансови отчети за 2023 г. и 2024 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

В настоящият Проспект няма наличие на друга информация, която е била одитирана от одиторите на гаранта.

Правни и арбитражни производства

Към датата на Проспекта, ЗД „Евроинс“ АД е страна по държавни, правни или арбитражни производства, (включително всякакви такива висящи производства или такива които биха могли да бъдат образувани, и за които гаранта и дружествата в икономическата му група да са осведомени), свързани с обичайната му дейност по застраховане. Като цяло дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Но през периода, обхващащ най-малко предишните 12 месеца, не са налице такива производства, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху дружеството и/или финансовото му състояние или рентабилността на групата.

Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация или несъстоятелност на ЗД „Евроинс“ АД.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

За периода от датата на изготвяне на последния одитиран финансов отчет на Гаранта за 2024 г., до датата на Проспекта, не е настъпила значителна промяна във финансовото и търговското състояние на гаранта „ЗД Евроинс“ АД, освен следните:

През декември 2024 г., „Евроинс Иншурънс Груп“ АД взе решение за увеличение на капитала на „ЗД Евроинс“ АД с общо 115 млн. лв. при следните параметри:

- На 20 декември 2024 г. в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала на ЗД „Евроинс“ АД при издадени 12 500 000 бр. нови акции с номинална стойност 1 лв. всяка една и емисионна стойност от 4 лв. Набраната сума е в размер на 50 000 000 лв.
- На 21 февруари 2025 г. в Търговския регистър е вписано последващо увеличение на капитала на ЗД „Евроинс“ АД при издадени 16 250 000 бр. нови акции с номинална стойност 1 лв. всяка една и емисионна стойност от 4 лв. Набраната сума е в размер на 65 000 000 лв.

Увеличението на капитала ще подобри допълнително платежоспособността и подкрепи продължаващата трансформация на бизнеса на дружеството. Средствата ще бъдат използвани за финансиране на развитието и органичния растеж на ЗД „Евроинс“ АД на негови ключови пазари в Централна и Югоизточна Европа (ЦИЮИЕ), в това число Полша и Гърция, където дружеството отчита солиден ръст.

5.3.12. Допълнителна информация за Гаранта

Акционерен капитал

Към датата на настоящият документ, капиталът на ЗД „Евроинс“ АД е в размер на 40 020 312.00 (четиридесет милиона двадесет хиляди триста и дванадесет) евро, разпределен в 78 471 200 (седемдесет и осем милиона четиристотин седемдесет и един и двеста) броя неделими поименни акции с номинална стойност 0.51 (петдесет и един евроцента) евро за 1 (една) акция.

Всички акции на дружеството са поименни, безналични, непривилегировани, с право на глас, като всички акции се ползват с еднакви права.

Учредителен акт и устав

ЗД „Евроинс“ АД е акционерно дружество, вписано в ТР към Агенцията по вписванията с ЕИК 121265113. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на ТР при Агенцията по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/>, вписан с номер 20251003152147. Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 6 от Раздел II от Устава на ЗД „Евроинс“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в Устава му.

Съществени договори

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

5.3.13. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

След датата на последните финансови отчети към 30.09.2025 г., не е налична значителна промяна във финансовото състояние на групата на гаранта.

5.4. Налични документи по отношение на Гаранта

За срока на валидност на настоящия Проспект, договорите от съществено значение и други документи във връзка с гаранцията и гарантиращото лице ЗД „Евроинс“ АД са налични в електронен вид на следните интернет страници, където инвеститорите могат да имат достъп до тях:

1. Уставът на Гаранта е наличен на страницата на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес <https://portal.registryagency.bg/>;
2. Годишните финансови отчети на гаранта ЗД „Евроинс“ АД заедно с Докладът на независимия одитор на ЗД „Евроинс“ АД за 2023 г. и 2024 г. са налични на интернет страницата на Гаранта www.euroins.bg;
3. Застрахователен договор „Облигационен заем“ № 12900100000110/16.12.2025 г., както всички бъдещи Анекси към него, в случай, че такива са налични на интернет страницата на Емитента <http://www.severcoop.com/>;
4. През периода на валидност на Проспекта всички доклади, писма и други документи, оценки и отчети, относно застрахователната полица и гарантиращото лице ЗД „Евроинс“ АД, някоя част от които е включена или посочена в настоящия Проспект ще са налични на интернет страницата на инвестиционния посредник „АВС Финанс“ АД: www.abc-finance.eu, на интернет страницата на специализираната финансова медия, която

емитентът ще ползва: <https://www.infostock.bg/infostock/> и на интернет страницата на Емитента <http://www.severcoop.com/>.

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на съвета на директорите на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД на дружеството, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“ и раздел 4.1. „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение на компетентни органи“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Явор Венциславов Ангелов

2. Десислава Будьонова Чакърва

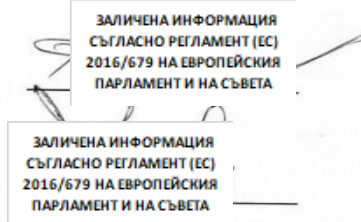
3. Ивайла Бисерова Чонгова



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на ИП „АВС Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“ и раздел 4.1. „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение на компетентни органи“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Филип Петров Инджев

2. Наталия Стоянова Петрова



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на ЗД „Евроинс“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „Северкооп - Гъмза Холдинг“ АД емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел 3.1. „Отговорни лица“ и раздел 4.1. „Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение на компетентни органи“, включително декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

1. Йоанна Цветанова Цонева

2. Румяна Гешева Бетова

