

# **ХОЛДИНГ „СВЕТА СОФИЯ” АД**

## **РЕЗЮМЕ**

**ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА  
5 000 000 (пет милиона)  
БРОЯ АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА  
ISIN BG1100008983**

## **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**

**АБВ ИНВЕСТИЦИИ ЕООД  
ГР. ВАРНА, УЛ. „ЦАР АСЕН I-ВИ” №20**

НАСТОЯЩОТО РЕЗЮМЕ Е ИЗГОТВЕНО СПОРЕД ИЗИСКВАНИЯТА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ, НАРЕЧЕНИ „ЕЛЕМЕНТИ“ НА ПРИЛОЖЕНИЕ XXII НА ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) №486/2012 НА КОМИСИЯТА. РЕЗЮМЕТО СЪДЪРЖА ВСИЧКИ ИЗИСКВАНИ ЕЛЕМЕНТИ ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ ЗА ТОЗИ ТИП ЦЕННИ КНИЖА И ЕМИТЕНТ. ТЪЙ КАТО НЯКОИ ЕЛЕМЕНТИ НЕ СА ПРИЛОЖИМИ ЗА ТОЗИ ТИП ЦЕННИ КНИЖА, ТЕ НЯМА ДА БЪДАТ ПОСОЧЕНИ И В ТАЗИ ВРЪЗКА Е ВЪЗМОЖНО ДА ЛИПСВАТ ЕЛЕМЕНТИ ИЛИ НОМЕРАЦИЯТА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ ДА СЪДЪРЖА ПРОПУСКИ.

**20 юли 2018 г.**

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

Елемент	Оповестяване на информация
А.1	<i>Предупреждение към инвеститорите</i> Настоящото Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение за инвестиране в предлаганите ценни книжа следва да се основава на разглеждане и преценка на целия Проспект от инвеститорите. В случай на предявяване на съдебен иск относно информацията, съдържаща се в Проспекта, в съответствие с националното законодателство на държавата членка, за инвеститора ищец може да възникне задължение за заплащане на разносните за превод на Проспекта преди образуване на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително неговия превод, носят гражданска отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта или не съдържа, при сравнение с Проспекта в неговата цялост, ключовата информация, която би подпомогнала преценката на инвеститорите дали да инвестират в ценните книжа.
А.2	Не се прилага към настоящата емисия, предвид което няма предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа от инвестиционни посредници. <b>Инвеститорите следва да имат предвид, че информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един инвестиционен посредник се предоставя към момента на фертата от съответния инвестиционен посредник.</b>

**Раздел Б – Информация за Емитента**

Елемент	Оповестяване на информация
Б.1	<i>Юридическо и търговско име на емитента</i> Наименованието на Емитента е „Холдинг Света София” АД.
Б.2	<i>Седалище и правна форма на емитента; законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си; държава на регистрацията на емитента</i> Емитентът е регистриран в Република България като акционерно дружество. Емитентът е учреден и осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България. Емитентът е със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Братя Бъкстон” № 40.
Б.3	<i>Описание на основната дейност и текущите операции на Емитента и свързаните ключови фактори</i> придобиване, управление, оценка и продажба на участия в други търговски дружества, придобиване на патенти и отстъпване на лицензи за използване на дъщерни дружества. управление на акционерното участие, инвестиционно кредитиране и финансиране на дъщерните дружества. дружеството може да извършва и всякаква друга търговска дейност, освен забранената със закон. Към датата на проспекта основната сфера на дейност на Холдинг „Света София” АД е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в търговски дружества.
Б.4а	<i>Описание на основните актуални тенденции, засягащи емитента и отраслите, в които развива дейност</i> През 2017 г. водещият български борсов индекс SOFIX, след спад през предходната година, отчете годишен ръст от 15.52% спрямо края на 2016 г. (при ръст от 27.24% през 2016 г.). Точно преди една година на 31.12.2016 г. основният борсов индекс SOFIX затвори на ниво от 586,43 пункта, а 12 месеца по-късно изпраща 2017 г. на ниво 677,45 пункта. През 2017 г. отново бяха отчетени нови исторически върхове на водещите капиталовите пазари (конкретно в САЩ), като периодът се характеризира с по-ниска волатилност. Американският широк борсов индекс S&P 500 завърши 2017 г. със солиден ръст от 19.42% (с добавяне и на дивидентите възвръщаемостта се увеличава до 21.64%), затваряйки при ниво 2673,61 пункта. Немският индекс DAX се повиши с 12.51%. Пазарите от Централна и Източна Европа също регистрираха много добри резултати на капиталовите си пазари, като индексът MSCI Emerging Europe отчете ръст от 20.54%. От началото на 2018 г. (до края на първото полугодие на годината), водещият български борсов индекс SOFIX, както и повечето водещи международни борсови индекси, отчита известен спад от 6.38% до 634,26 пункта. Тези тенденции през 2017 г. благоприятстват Групата с оглед притежаваните разнообразни финансови активи, като печалбите от сделки с финансови активи, отчетани по справедлива стойност в печалбата или загубата са значителни, но все пак следва да се отчете неблагоприятното развитие през първото полугодие на 2018 г. В макроикономически план тенденцията от средата на 2014 г. за подем на икономиката продължи и през последната пълна финансова 2017 година (ръст на БВП от 3.6% по предварителни данни). Това косвено се отразява положително на стопанските субекти в страната, включително и Емитента и неговите дъщерни дружества. През 2018 г. ЕК прогнозира реален ръст на българската икономика от 3.8% (пролетна прогноза). Съгласно данните от доклада Grain: World Markets and Trade на Министерството на земеделието на САЩ, се очаква през 2018-19 г. глобалното потребление на пшеница да достигне 751 млн. т., а производството – 745 млн. т. (т.е. очаква се за първи път от няколко години, потреблението да надмине производството, което е важна предпоставка за ръст на цената на пшеницата). Цената на фючърсите за тон пшеница с доставка септември на London International Financial Futures and Options Exchange (LIFFE), в средата на юли 2018 г., е 183,3 евро/т., като увеличението на годишна база е 15% (на борсата в Чикаго, където състава на пшеницата е по-различен, цената остава като цяло без значителна промяна). Тази тенденция се очаква също да се отрази положително върху приходите от продажби на дъщерното дружество „Канопус Тех” ЕООД през текущата година.
Б.5	<i>Описание на групата на Емитента</i> „Холдинг Света София” АД като дружество-майка е част от икономическа група, включваща девет дъщерни дружества

	<p>– Корект Консулт 18 ЕООД, Персей Трейдинг ЕООД, Янтра Стил АД, Товарни превози Инвест АД, Фуражи АД, Канопус Тех ЕООД, Ел Ес Трейд ЕООД, Ел Ес Импекс ЕООД, Селена Холдинг АД и „СИИ Имоти Мениджмънт“ ЕООД. Емитентът няма информация за физически и/или юридически лица, притежаващи пряко и/или непряко над 50% от капитала на Холдинг „Света София“ АД.</p>																																																																																																																																																						
<p>Б.6</p>	<p><i>Описание на лица с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента. Права на глас и наличие на контрол</i> Към датата на издаване на проспекта сред акционерите на Дружеството има 1 /едно/ юридическо лице, което притежава над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на акционерите. То е описано в таблицата по-долу:</p> <table border="1" data-bbox="308 488 1409 555"> <thead> <tr> <th>Наименование</th> <th>Брой Акции</th> <th>Процент от капитала</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 „Адара“ АД</td> <td>659 377</td> <td>13.35%</td> </tr> </tbody> </table> <p>На Емитента не са известни други юридически и/или физически лица, освен горепосоченото, които да притежават над 5% от правата на глас в общото събрание на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство. Няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху Холдинг „Света София“ АД, по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражняват непряк контрол върху Дружеството. Издадените акции от Дружеството дават еднакви права и в този смисъл основните акционери (притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас) нямат различни права на глас.</p>	Наименование	Брой Акции	Процент от капитала	1 „Адара“ АД	659 377	13.35%																																																																																																																																																
Наименование	Брой Акции	Процент от капитала																																																																																																																																																					
1 „Адара“ АД	659 377	13.35%																																																																																																																																																					
<p>Б.7</p>	<p><i>Ключова финансова информация за отминали периоди</i> Представената избрана финансова информация включва данни от одитираните консолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2015 г., 31.12.2016 г., и 31.12.2017 г., както и от неодитирания консолидиран финансов отчет към 31.03.2018 г.</p> <table border="1" data-bbox="196 936 1508 1261"> <thead> <tr> <th>Показатели (в хил. лв.)</th> <th>31.12.2015</th> <th>31.12.2016</th> <th>31.12.2017</th> <th>31.03.2017</th> <th>31.03.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6"><i>Данни от консолидираните отчети за печалбата или загубата</i></td> </tr> <tr> <td>Общо приходи от дейността</td> <td>1 287</td> <td>1 315</td> <td>10 140</td> <td>316</td> <td>224</td> </tr> <tr> <td>Общо оперативни разходи</td> <td>( 1 315)</td> <td>( 1 821)</td> <td>( 9 953)</td> <td>( 358)</td> <td>( 328)</td> </tr> <tr> <td>Финансови разходи</td> <td>( 5)</td> <td>( 916)</td> <td>( 2 804)</td> <td>( 622)</td> <td>( 807)</td> </tr> <tr> <td>Финансови приходи</td> <td>98</td> <td>1 661</td> <td>700</td> <td>113</td> <td>79</td> </tr> <tr> <td>Други финансови позиции</td> <td>700</td> <td>1 882</td> <td>2 995</td> <td>649</td> <td>882</td> </tr> <tr> <td>Печалба за годината</td> <td>821</td> <td>1 909</td> <td>1 750</td> <td>296</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Доход на акция ( лв.)</td> <td>0.17</td> <td>0.39</td> <td>0.36</td> <td>0.06</td> <td>0.01</td> </tr> <tr> <td>Дивидент на акция (лв.)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" data-bbox="268 1294 1449 1883"> <thead> <tr> <th>Показатели (в хил. лв.)</th> <th>31.12.2015</th> <th>31.12.2016</th> <th>31.12.2017</th> <th>31.03.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5"><i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i></td> </tr> <tr> <td>Нетекущи активи, в т. ч.</td> <td>7 826</td> <td>34 555</td> <td>32 674</td> <td>40 163</td> </tr> <tr> <td><i>Имоти, машини и съоръжения</i></td> <td>337</td> <td>1 298</td> <td>1 247</td> <td>1 246</td> </tr> <tr> <td><i>Инвестиционни имоти</i></td> <td>212</td> <td>20 000</td> <td>20 808</td> <td>20 808</td> </tr> <tr> <td><i>Дългосрочни финансови активи</i></td> <td>4 813</td> <td>11 724</td> <td>9 038</td> <td>13 591</td> </tr> <tr> <td>Текущи активи, в т. ч.</td> <td>1 456</td> <td>37 366</td> <td>42 649</td> <td>44 665</td> </tr> <tr> <td><i>Краткосрочни финансови активи</i></td> <td>814</td> <td>18 200</td> <td>19 676</td> <td>19 687</td> </tr> <tr> <td><i>Търговски и други вземания</i></td> <td>118</td> <td>11 625</td> <td>19 144</td> <td>18 980</td> </tr> <tr> <td>Общо активи</td> <td>9 282</td> <td>71 921</td> <td>75 323</td> <td>84 828</td> </tr> <tr> <td>Нетекущи пасиви, в т. ч.</td> <td>510</td> <td>18 630</td> <td>16 569</td> <td>22 031</td> </tr> <tr> <td><i>Дългосрочни финансови задължения</i></td> <td>22</td> <td>16 439</td> <td>14 503</td> <td>19 974</td> </tr> <tr> <td>Текущи пасиви, в т. ч.</td> <td>552</td> <td>37 842</td> <td>43 798</td> <td>47 078</td> </tr> <tr> <td><i>Краткосрочни финансови задължения</i></td> <td>18</td> <td>32 597</td> <td>34 230</td> <td>34 289</td> </tr> <tr> <td>Общо пасиви (привлечени средства)</td> <td>1 062</td> <td>56 472</td> <td>60 367</td> <td>69 109</td> </tr> <tr> <td>Собствен капитал, в т. ч.</td> <td>8 220</td> <td>15 449</td> <td>14 956</td> <td>15 719</td> </tr> <tr> <td><i>Акционерен капитал</i></td> <td>4 941</td> <td>4 941</td> <td>4 941</td> <td>4 941</td> </tr> <tr> <td>Брой акции (хил. броя)</td> <td>4 941</td> <td>4 941</td> <td>4 941</td> <td>4 941</td> </tr> </tbody> </table> <p>Приходите от дейността на Групата на Холдинг “Света София” АД в исторически план се формират основно от приходи от продажби, и понастоящем, и от финансови приходи. За 2017 г. приходите от продажби възлизат на 9 515 хил. лв., отбелязвайки ръст в сравнение с предходните две години (1 269 хил. лв. и 1 172 хил. лв. съответно). Продажбата на</p>	Показатели (в хил. лв.)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.03.2017	31.03.2018	<i>Данни от консолидираните отчети за печалбата или загубата</i>						Общо приходи от дейността	1 287	1 315	10 140	316	224	Общо оперативни разходи	( 1 315)	( 1 821)	( 9 953)	( 358)	( 328)	Финансови разходи	( 5)	( 916)	( 2 804)	( 622)	( 807)	Финансови приходи	98	1 661	700	113	79	Други финансови позиции	700	1 882	2 995	649	882	Печалба за годината	821	1 909	1 750	296	45	Доход на акция ( лв.)	0.17	0.39	0.36	0.06	0.01	Дивидент на акция (лв.)	-	-	-	-	-	Показатели (в хил. лв.)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.03.2018	<i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i>					Нетекущи активи, в т. ч.	7 826	34 555	32 674	40 163	<i>Имоти, машини и съоръжения</i>	337	1 298	1 247	1 246	<i>Инвестиционни имоти</i>	212	20 000	20 808	20 808	<i>Дългосрочни финансови активи</i>	4 813	11 724	9 038	13 591	Текущи активи, в т. ч.	1 456	37 366	42 649	44 665	<i>Краткосрочни финансови активи</i>	814	18 200	19 676	19 687	<i>Търговски и други вземания</i>	118	11 625	19 144	18 980	Общо активи	9 282	71 921	75 323	84 828	Нетекущи пасиви, в т. ч.	510	18 630	16 569	22 031	<i>Дългосрочни финансови задължения</i>	22	16 439	14 503	19 974	Текущи пасиви, в т. ч.	552	37 842	43 798	47 078	<i>Краткосрочни финансови задължения</i>	18	32 597	34 230	34 289	Общо пасиви (привлечени средства)	1 062	56 472	60 367	69 109	Собствен капитал, в т. ч.	8 220	15 449	14 956	15 719	<i>Акционерен капитал</i>	4 941	4 941	4 941	4 941	Брой акции (хил. броя)	4 941	4 941	4 941	4 941
Показатели (в хил. лв.)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.03.2017	31.03.2018																																																																																																																																																		
<i>Данни от консолидираните отчети за печалбата или загубата</i>																																																																																																																																																							
Общо приходи от дейността	1 287	1 315	10 140	316	224																																																																																																																																																		
Общо оперативни разходи	( 1 315)	( 1 821)	( 9 953)	( 358)	( 328)																																																																																																																																																		
Финансови разходи	( 5)	( 916)	( 2 804)	( 622)	( 807)																																																																																																																																																		
Финансови приходи	98	1 661	700	113	79																																																																																																																																																		
Други финансови позиции	700	1 882	2 995	649	882																																																																																																																																																		
Печалба за годината	821	1 909	1 750	296	45																																																																																																																																																		
Доход на акция ( лв.)	0.17	0.39	0.36	0.06	0.01																																																																																																																																																		
Дивидент на акция (лв.)	-	-	-	-	-																																																																																																																																																		
Показатели (в хил. лв.)	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.03.2018																																																																																																																																																			
<i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i>																																																																																																																																																							
Нетекущи активи, в т. ч.	7 826	34 555	32 674	40 163																																																																																																																																																			
<i>Имоти, машини и съоръжения</i>	337	1 298	1 247	1 246																																																																																																																																																			
<i>Инвестиционни имоти</i>	212	20 000	20 808	20 808																																																																																																																																																			
<i>Дългосрочни финансови активи</i>	4 813	11 724	9 038	13 591																																																																																																																																																			
Текущи активи, в т. ч.	1 456	37 366	42 649	44 665																																																																																																																																																			
<i>Краткосрочни финансови активи</i>	814	18 200	19 676	19 687																																																																																																																																																			
<i>Търговски и други вземания</i>	118	11 625	19 144	18 980																																																																																																																																																			
Общо активи	9 282	71 921	75 323	84 828																																																																																																																																																			
Нетекущи пасиви, в т. ч.	510	18 630	16 569	22 031																																																																																																																																																			
<i>Дългосрочни финансови задължения</i>	22	16 439	14 503	19 974																																																																																																																																																			
Текущи пасиви, в т. ч.	552	37 842	43 798	47 078																																																																																																																																																			
<i>Краткосрочни финансови задължения</i>	18	32 597	34 230	34 289																																																																																																																																																			
Общо пасиви (привлечени средства)	1 062	56 472	60 367	69 109																																																																																																																																																			
Собствен капитал, в т. ч.	8 220	15 449	14 956	15 719																																																																																																																																																			
<i>Акционерен капитал</i>	4 941	4 941	4 941	4 941																																																																																																																																																			
Брой акции (хил. броя)	4 941	4 941	4 941	4 941																																																																																																																																																			

	<p>пшеница от дъщерното дружество „Канопус Тех” ЕООД (съответно придобиването му в края на 2016 г. е главната причина за ръста на приходите от продажба през 2017 г. Финансовите приходи и разходи нарастват значително през периода на историческата финансова информация поради ръста на финансовите активи и пасивите на Групата (главно при дружеството-майка). През първото тримесечие на 2018 г. приходите от продажби на Групата възлизат на 165 хил. лв. спрямо 300 хил. лв. да същия период на предходната година. Основно през това тримесечие на 2018 г. приходите се формират от предоставени услуги (158 хил. лв.).</p> <p>Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството към 31.12.2017 г. балансовата стойност на активите възлиза на 75 323 хил. лв., спрямо 71 021 хил. лв. към 31.12.2016 г. и 9 282 хил. лв. към края на 2015 г. През разглеждания период активите бележат ръст, особено през 2016 г. Инвестиционните имоти и финансовите активи са в основата на този ръст. Инвестиционните имоти заемат най-значим дял сред активите и се увеличават в резултат на придобиването на дъщерното дружество „Канопус тех” ЕООД и вливането в него на четири дружества (Зърнобаза Първомай, Зърнобаза Крушето, Зърнобаза Криводол и Зърнобаза Алтимир). В края на март 2018 г. активите отново се увеличават до 84 828 хил. лв., като освен финансовите (придобити са акции от капитала на различни дружества), принос за това има и репутацията (репутация на стойност 2 708 хил. лв. в резултат на придобиването на дъщерното дружество Селена Холдинг АД през м. януари).</p> <p>През разглеждания период до последния одитиран отчет за 2017 г., собствения капитал се увеличава до 14 956 хил. лв. основно в резултат на реализираната печалба през тези години (респективно намаляване на натрупаната загуба) и на другите резерви (с изключение на последната година). Нетекущите и текущите пасиви бележат значителен ръст към 31.12.2016 г. спрямо края на предходната година. И в двата случая основна причина за това са промените в заемите на Групата (съответно дългосрочните и краткосрочните). През първите три месеца на 2018 г. собствения капитал на Групата отново се увеличава до 15 719 хил. лв., като това изцяло се дължи на неконтролиращото участие. Пасивите също се увеличават, като в по-голяма степен това се дължи на финансовите задължения (главно получения заем в размер на 6 000 хил. лв.), а в по-малка на търговските задължения.</p>
Б.8	<p><i>Подбрана ключова проформа финансова информация</i> Не е представена проформа финансова информация.</p>
Б.9	<p><i>Прогноза за печалбата</i> Дружеството не представя прогнози за печалбите.</p>
Б.10	<p><i>Описание на квалификациите в одиторския доклад на финансовата информация</i> В одиторските доклади през периода обхванат от историческата финансова информация не се съдържат квалификации на одиторите.</p>
Б.11	<p><i>Оборотен капитал</i> Изпълнителния директор на Дружеството декларира, че по негово мнение, към датата на изготвяне на проспекта, оборотният капитал на Дружеството е достатъчен за финансиране на настоящите нужди на Дружеството. Евентуалното успешно завършване на настоящата процедура по увеличение на капитала, ще подобри още повече капиталовата основа на Дружеството, включително по отношение оборотния капитал.</p>

**Раздел В – Информация за ценните книжа**

Елемент	Оповестяване на информация
В.1	<p><i>Описание на вида и класа ценни книжа, които се предлагат в емисията</i> Предмет на публично предлагане са 5 000 000 (пет милиона) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството с ISIN код: BG1100008983.</p>
В.2	<p><i>Валута на емисията ценни книжа</i> Български лева (BGN).</p>
В.3	<p><i>Брой на акциите, емитирани и изцяло платени или емитирани, но не платени изцяло. Номинална стойност</i> Номиналната стойност на всички акции, включително от настоящото увеличение на капитала е 1 лев. Всички емитирани 4 940 553 акции от Дружеството са изцяло платени.</p>
В.4	<p><i>Описание на правата, свързани с ценни книжа</i> Всяка обикновена акция дава следните основни права: право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Централен депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас. Право на дивидент: всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Разпределянето на печалбата на Холдинг „Света София” АД под формата на дивиденти е допустимо само по решение на Общото събрание на акционерите, след одобрението на одитирания годишен финансов отчет за съответната финансова година. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решението за разпределяне на печалбата. Право на ликвидационен дял: Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната ѝ стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на</p>

	Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.
V.5	<i>Ограничения върху свободната прехвърляемост на ценните книжа</i> Съгласно Устава на Емитента издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централен депозитар.
V.6	<i>Допускане до търгуване на регулиран пазар</i> След одобрение на Проспекта от КФН, успешното приключване на подписката от увеличението на капитала и вписване на промяната на вида на акциите в свободно прехвърляеми, увеличението на капитала и новия Устав в ТР, Дружеството ще поиска емисията да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от З КФН и с цел търговия на регулиран пазар ще подаде заявление за допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар – „БФБ“ АД.
V.7	<i>Описание на политиката по отношение на дивидентите</i> Съгласно чл. 40, ал. 1 от Устава на Дружеството на разпределение в края на всяка година подлежи печалбата след облагането ѝ с държавни и местни данъци и такси и след покриването на евентуалните загуби от минали години. Холдинг „Света София“ АД няма дружествена политика по разпределянето на дивиденди. През периода, обхванат от историческата финансова информация, Общото събрание на акционерите на Емитента не е взимало решение и не е разпределяло дивиденди. Съгласно чл. 41, ал. 2 от Устава на Холдинг „Света София“ АД разпределението на печалбата се извършва по следния начин: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Най-малко 10% от печалбата се отделя във фонд „Резервен“, при спазване изискванията на чл. 246 от ТЗ;</li> <li>• Останалата част от печалбата се разпределя по предложение на Съвета на директорите с решение на Общото събрание на акционерите.</li> </ul>

**Раздел Г – Информация за рисковете**

Елемент	Оповестяване на информация
G.1	<p>Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за Емитента:  <b><i>Холдинг Света София е дружество от холдингов тип и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента, включително и способността му да изплаща дивиденди</i></b>  Тъй като Холдинг Света София развива отчасти дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите, ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните потоци на дъщерните дружества.  <b><i>Холдинг Света София осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли</i></b>  Въпреки че дейността на Групата е диверсифицирана по сектори (търговия, услуги и др.), неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори, в които оперират дружествата от Групата, би могло да има неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.  <b><i>Бързият растеж на Групата на Холдинг Света София може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол</i></b>  Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата на Холдинг Света София, да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Холдинг Света София полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът на Холдинг Света София вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Ако темпа на растеж на Групата продължи, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата на Холдинг Света София ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.  <b><i>Групата на Холдинг Света София може да избере неподходяща пазарна стратегия</i></b>  Бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата на Холдинг Света София зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Групата на Холдинг Света София се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.  <b><i>Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции</i></b>  Бизнесите на Групата изискват известни капиталови разходи. Групата на Холдинг Света София очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и</p>



настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата на Холдинг Света София да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

**Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти**

Финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата се влияят от пазарните цени на редица финансови инструменти в които е инвестирала, които са предмет на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на Групата на Холдинг Света София. В последните години тези цени широко варират. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

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

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

**Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата се извършват предимно евро, в резултат на което Групата не е изложена на значителен валутен риск.

**Кредитен риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и на други контрагенти, установени индивидуално или по групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг, също така на такива клиенти предлага продажби на кредит (отсрочени плащания) до 30 дни. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

**Лихвен риск**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2017 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променливи лихвени проценти. Всички други финансови активи и пасиви на Емитента са с фиксирани лихвени проценти.

**Ликвидния риск**

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди: ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода. Групата държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

**Други ценови рискове**

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежаваните публично търгувани акции, отчитани като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата. При тези акции се допуска средна променливост от 0.61% (за 2016 г. 1%, а за 2015 г. 1%). В случай, че котиранията цена на тези акции се повиши или намали в този размер, печалбата или загубата за периода и собствения капитал ще бъдат увеличени с 11 хил. лв. (за 2016 г. 8 хил. лв., а за 2015 г. 8 хил. лв.), предоставяне на по-добри схеми на плащане.

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

Холдинг Света София е дружество – майка в своята група, която включва няколко дъщерни дружества, които по този начин се третират като свързани лица с Емитента, тъй като са под негов контрол. Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи

сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за Холдинг Света София от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

**Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане**

При всяко публично предлагане съществува вероятност то да не бъде успешно осъществено – да не се наберат минимално заявените средства, за да бъде подписката за увеличаване на капитала успешна.

Успешното реализиране на публичното предлагане на ценни книжа зависи от няколко основни фактора: осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа на Дружеството, което се изразява в одобряване на Проспекта от КФН, технологично организиране на подписката и записване поне на минимално заложения брой ценни книжа, за да бъде смятано публичното предлагане за успешно и оттам да се осъществи увеличението на капитала. Минимизирането на този риск е пряко свързано с добрата подготовка и организиране на публичното предлагане, но няма сигурност, че ще бъдат набрани минимално заявените средства за да бъде предлагането успешно.

**Макроекономически риск**

България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза се отрази негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Това доведе до отрицателен реален икономически растеж. Отрицателният ръст на БВП от -3,5% през първото тримесечие на 2009 г., -4,9% през второто тримесечие и -5,4% за третото тримесечие доведе до рецесия през 2009 г. Българската икономика беше засегната от световната финансова криза с известно закъснение, основно по линия на свиващото се външно потребление и рязко намалелите финансови потоци към страната, включително и ПЧИ. Тези фактори, наред със свиването и на вътрешното потребление, доведоха до 3.6% отрицателен реален темп на изменение на БВП през 2009 г. През 2010 г. и 2011 г. по данни на НСИ бе отбелязан съответно 1.3% и 1.9% положителен реален годишен темп на изменение на БВП. През следващите години, темпа на нарастване на БВП остана положителна величина, но с известни колебания (например през 2012 г. е близо 0%). Постепенно от втората половина на 2014 г. икономиката на страната навлезе в подем. През 2015 г., темпа на нарастване на БВП възлиза на 3.6%, а по предварителни данни през 2016 г. е още по-висок, 3.9% (рекорден резултат от настъпването на глобалната криза). През 2017 г. по предварителни данни, ръста на БВП отново е солиден и възлиза на 3.6%. Ръста на БВП след 2009 г., не доведе веднага до намаление на безработните. Те продължиха да се увеличават, като за 2013 г., по данни на НСИ, коефициента на безработица нарасна до 12.9%. Този тренд започна да се обръща отчетливо едва през 2014 г. (11.4%). В края на 2015 г. и 2016 г., то продължи да спада, като възлиза на 9.1% и 7.6% съответно. През 2017 г. коефициента е още по-добър, като възлиза на 6.2%.

Същевременно през последните години, по данни на НСИ, се отбелязва постоянен ръст на средната месечна работна заплата. Така през 2010 г. тя е възлизала на 648 лв., през 2011 г. 686 лв., през 2012 г. 731 лв., през 2013 г. 775 лв., през 2014 г. 822 лв., през 2015 г. 878 лв., през 2016 г. 948, а през 2017 г. е отбелязано ново нарастване до 1 060 лв.

По данни на НСИ, средногодишната инфлация (средногодишното изменение на ИПЦ) за 2012 г. и 2013 г. е 3% и 0.9% съответно. През 2014 г. спада на инфлацията в страната премина в дефлация от 1.4%. През 2015 г. и 2016 г. в страната бе отчетена по-ниска, но все пак отново дефлация от 0.1% и 0.8% респективно. Очертания тренд на спад на инфлацията от 2012 г. насам се дължи отчасти на намалението на международните цени на горивата (особено през 2014 г. и 2015 г.). През 2017 г. все по-рядко се отчитат месеци с намаление на цените, като през всяко едно тримесечие на годината е отчетена инфлация, което доведе до инфлация средно през годината в размер на 2.1%.

През 2016 г. страната отчита излишък по текущата сметка от 1 091,1 млн. евро (2.3% от БВП), докато през 2017 г. постигнатия излишък е удвоен и възлиза на 2 268,9 млн. евро (4.5% от БВП). Увеличението на излишъка се дължи основно на значителния спад на отрицателното салдо при първичния доход, докато салдото на услугите остава силно положително, но само с лека промяна в посока увеличение, в сравнение с предходната година и въпреки влошаването на търговското салдо. За януари – декември 2016 г. търговското салдо е отрицателно в размер на 984,4 млн. евро (2% от БВП), докато през 2017 г. отрицателното салдо също се удвоява до 2 074,2 млн. евро (4.1% от БВП). Салдото по капиталовата и финансовата сметка от положително в размер на 5 134,8 млн. евро през 2016 г. (10.7% от БВП), намалява до положително в размер на 2 747,4 млн. евро през 2017 г. (5.4% от БВП), за сметка най-вече на резервните активи на БНБ.

Държавния дълг в края на 2017 г. възлиза на 12 815,1 млн. евро (25.4% от БВП), при 13 969,3 млн. евро (29% от БВП). Държавния дълг в края на март 2018 г., по данни на МФ, възлиза на 12 136,8 млн. евро (22.7% от прогнозния БВП).

След няколко години на дефицитни бюджети, през 2016 г. страната отчита бюджетен излишък от 0.2% от БВП (данни на Eurostat). През 2017 г. дори е постигнат още по-висок бюджетен излишък в размер на 0.9% от БВП. Бюджетното салдо по консолидираната фискална програма към март 2018 г. е положително в размер на 592,7 млн. лв. (0.6 % от прогнозния БВП) и се формира от излишък по националния бюджет в размер на 880,2 млн. лв. и дефицит по европейските средства в размер на 287,6 млн. лева. Размерът на фискалния резерв към края на март 2018 г. е 10,1 млрд. лв., в т.ч. 9,5 млрд. лв. депозити на фискалния резерв в БНБ и банки и 0,6 млрд. лв. вземания от фондовете на Европейския съюз за сертифицирани разходи, аванси и други.

Последната прогноза на Европейската комисия (пролетна) за 2018 и 2019 г. са за ръст от 3.8% и 3.7% респективно, подкрепен от съживяване на потреблението (най-вече частното) и инвестициите в основен капитал (основен принос

за растежа ще има планираното повишение на публичните капиталови разходи, което е свързано с ускореното усвояване на средства от фондовете на ЕС), повлияни от подобряване на бизнес климата в страната и повишаване на кредитната активност.

В същото време рискове за икономиката стават все повече, с все по-голям отрицателен потенциал, на като цяло сходни като през 2017 г. - свързани с външната среда (следва изрично да се отбележи риска за глобалната търговия вследствие политиката на протекционизъм на президента Тръмп), динамиката при международните цени на природните суровини и неблагоприятните демографски тенденции в страната.

#### **Политически риск**

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

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

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Еврзоната, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

В конкретния момент България е в ситуация на проведени пред година поредни предсрочни парламентарни избори и формирано правителство с, известен, проевропейски профил, от ГЕРБ и Обединени патриоти. Засега правителството разчита на стабилна парламентарна подкрепа, а председателството на Съвета на Европейския съюз през първата половина на 2018 г. също допринася за това. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

#### **Кредитен риск**

Кредитният рейтинг на България (източник: МФ) е BBB- дългосрочен по скалата на Standard & Poog's. За последно, на 01.12.2017 г. рейтинга бе повишен от BB+ на BBB-, а на 01.06.2018 г. бе подобрена и перспективата от стабилна на положителна. Рейтинговата агенция Moody's последно повиши на 22.07.2011г. кредитният рейтинг на Република България от Ваа3 на Ваа2 за дългосрочните държавни ценни книжа, като перспективата е стабилна (през май 2017 г. рейтинга бе потвърден от агенцията). Според скалата на Fitch, кредитният рейтинг на България за чуждестранна валута е BBB със стабилна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през юни 2018 г. бе потвърден). Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно 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.

#### **Инфлационен риск**

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

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. За периода 2013-2016 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижение в цените на суровините на световния пазар. Очакванията за постепенно връщане към умерен темп на инфлация се обуславят от допусканията за по-високи международни цени на основните суровини, което ще се пренесе в цените на редица стоки и услуги и прогнозирано нарастване на вътрешното търсене. През 2017 г. тези очаквания за ръст се оправдават, като ИПЦ се увеличава с 2.1% средногодишно.

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

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



	<p>Преструктурирането на държавните предприятия и значителното свиване на предприятията от публичния сектор доведе до високи нива на безработица непосредствено след кризата от 1996 – 1997 г. След като достигна 17.9% в края на 2001 г., нивото на безработица пое в низходяща посока, достигайки 5.6% в края на 2008 г. (по данни на НСИ). След това, под влияние на разразилата се глобална икономическа криза, нивото на безработица отново започна да се покачва, достигайки 12.9% в края на 2013 г. За съжаление стартиралото през втората половина на 2010 г., макар и минимално, оживление в икономиката не спря, както се вижда от данните, ръста на безработните. Едва от втората половина на 2014 г. започна тенденция на намаление на коефициента на безработица. Така в края на 2014 г. той възлезе на 11,4%, в края на 2015 г. бе 9.1%, а в края на 2016 г. достигна 7.6%. През 2017 г. има ново подобряване, като коефициента в края на ноември намалява до 6.2%. При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Групата стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.</p> <p><b>Валутен риск</b></p> <p>Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.</p> <p>Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като поддържа минимални открити позиции във валути, различни от български лев.</p> <p>Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.</p> <p>Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на дружеството, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.</p> <p><b>Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони</b></p> <p>Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.</p> <p>Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.</p> <p>Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство, като част от европейското, е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.</p> <p><b>Други системни рискове</b></p> <p>Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят дружеството при осъществяване на поставените от него цели. Към другите системни рискове може да бъде отнесен и рискът от настъпване на финансова криза. Настъпването на финансова криза повишава риска за инвеститорите при инвестиции в акции на Холдинг „Света София” АД. Повишеният риск се дължи на намаляване на икономическата активност, повишаване цената на заемния ресурс, намаляване на стойността на недвижимите имоти, на активите търгувани на фондовите борси и други обстоятелства, които са следствие от една финансова криза.</p> <p>Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.</p>
<p>Г.3</p>	<p>Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа:</p> <p>Основните рискове, характерни при инвестирането в акции са:</p> <p><b>Ценови риск.</b></p> <p>Пазарната стойност на акциите се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите може да нараства или да намалява. Тези "колебания на цените", могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент много по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено</p>

характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Холдинг „Света София” АД, промени в законодателството или други съществени събития. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето.

**Ликвиден риск.**

Ликвидният риск е свързан с ликвидността на пазара на ценни книжа, която изразява потенциалната възможност за всеки инвеститор за покупка или продажба в кратки срокове на желаните от него ценни книжа на вторичния пазар. Източниците на този вид риск могат да бъдат различни (както малко по обем свободнотъргуеми акции – т. нар. „free-float”- така и липса на инвеститорски интерес към страната и/или към конкретното дружество в частност). Резултатът от ниската ликвидност е затруднения при сключването на сделки с акциите, което може да възпрепятства реализирането на капиталови печалби или избягването на потенциални загуби от страна на инвеститорите. Инвеститорите следва да имат предвид, че ликвидността на БФБ като цяло е по-ниска от тази на регулираните пазари в Западна Европа и САЩ.

**Инфлационен риск.**

Инфлационният риск е свързан с вероятността при общо повишаване на нивото на цените в икономиката да намалее покупателната способност на местната валута – лева. Тъй като акциите са деноминирани в лева, съществува риск инфлационните процеси да доведат до намаляване на реалната доходност на инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от акциите (дивиденди и капиталови печалби). След въвеждането на Валутен борд в страната, нивото на инфлация чувствително се понижи (дори през последните няколко години е регистрирана дефлация) и въпреки колебанията на общото ниво на цените през годините, прогнозите са тя да остане на такива равнища.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

**Риск от неизплащане на дивидент**

На разпределяне подлежи печалбата на Дружеството след облагането ѝ с дължимите данъци. Въпреки това няма гаранция, че Дружеството ще разпределя парични дивиденди на акционерите. Решението за разпределяне на печалбата се приема от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Възможно е за дадена година Дружеството изобщо да не реализира печалба, а дори и да има такава, Общото събрание на акционерите може да не приеме решение за разпределянето ѝ под формата на дивидент. Всички бъдещи плащания на дивиденди ще зависят от печалбите и паричния поток на Холдинг „Света София” АД, както и от разходите на Дружеството, инвестиционните му планове и намеренията на основните акционери.

**Риск за миноритарните акционери**

Към датата на настоящия Документ няма лице, което притежава над половината от акциите на Дружеството. Все пак, акционерите с по-значим дял в капитала, вероятно ще имат възможност да упражняват по-голямо влияние над повечето оперативни и стратегически решения, изискващи одобрение от общото събрание на акционерите, включително избирането на членове на Съвета на директорите, одитори, одобрението на значими сделки, решения за увеличение на капитала, обратно изкупуване на акции и т.н., което може да доведе до конфликти на интересите с миноритарните акционери. Същото, в още по-голяма степен, е валидно и при придобиване на контрол върху Дружеството или бъдеща смяна на контрола.

**Риск от разводняване на капитала**

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на настоящото или бъдещо увеличение на капитала, ако те не упражнят своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции. Също така в случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на нетната балансова стойност на акция.

**Валутен риск**

Валутният риск, който носят акциите на Дружеството, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Функциониращата парична система в страната, при която българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. Фиксирането на курса на българския лев спрямо единната европейска валута ограничава колебанията на обменните курсове спрямо основните чуждестранни валути в рамките на колебанията на самите основни световни валути спрямо еврото и по този начин минимизира валутния риск.

**Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.**

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен

<p>посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.</p> <p><b>Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена.</b> Ако значителен брой акции се предложат за продажба, борсовата цена на акциите на Дружеството може да се понижи. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят Холдинг „Света София” АД пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.</p> <p><b>Рискове свързани с българския пазар на ценни книжа.</b> 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. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор 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 Акциите.</p>
--

**Раздел Д – Информация за предлагането**

Елемент	Оповестяване на информация
Д.1	<p><i>Общите нетни постъпления, както и прогноза за общите разходи за емисията/предлагането, включително очакваните разходи, начислени на инвеститора от емитента или лицето, предлагащо ценните книжа</i> Очакваните нетни постъпления по настоящата емисия обикновени акции (след приспадане на разходите по емисията) са както следва:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- при условие, че бъдат записани всички 5 000 000 акции – 17 967 хил. лв.</li> <li>- при условие, че бъдат записани 2 500 000 акции, при които предлагането ще се счита за успешно – 8 967 хил. лв.</li> </ul> <p>За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).</p>
Д.2а	<p><i>Причини за предлагането и използване на постъпленията</i> Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане в размер на 17 967 хил. (при пълно записване на емисията от 5 млн. нови акции) или 8 967 хил. лв. (при записване на минималния размер от 2,5 млн. акции, при който предлагането ще се смята за успешно) ще бъде използвана в две основни направления (подредени в низходящ ред по приоритет на съответното използване):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• финансиране на придобивания на дялови участия в капитала на публични дружества;</li> <li>• придобиване на участия в дъщерни и асоциирани дружества;</li> <li>• финансиране на придобиване на вземания;</li> <li>• реструктуриране (погасяване) на задължения на Групата;</li> <li>• финансиране на дейността на дъщерни дружества;</li> <li>• придобиване на недвижими имоти и финансиране на цялостната дейност на Групата.</li> </ul> <p>В зависимост от размера на постъпилите нетни суми от увеличението на капитала, Дружеството ще използва като допълнителни източници за финансиране на посочените направления както собствени средства, така и привлечени. В случай, че увеличението на капитала е неуспешно, финансирането на посочените по-горе инвестиции ще се осъществява поетапно чрез продажби на съществуващи вече активи и привлечени средства. Съветът на директорите си запазва правото за промени в посоченото процентно разпределение на средствата в случай на промяна в икономическата конюнктура в страната.</p>
Д.3	<p><i>Условия на предлагането</i> При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК и съгласно Решение на СД от 06.06.2018 г., задължително се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Съгласно чл. 112, ал. 2, изречение второ ЗППЦК, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала. При настоящото увеличение на капитала на Холдинг „Света София” АД, срещу една притежавана акция от акционерите се издава едно право. Срещу всяко 1 право, акционерите или третите лица, придобили 1 право имат право да запишат 1.012 бр. нови акции по емисионна стойност 3,60 лева всяка. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 1.012. В случай, че полученият резултат е нецяло число, същото се закръглява към по-малкото цяло число. Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Холдинг „Света София” АД, следва първо да придобият права. Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по посочения по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на основния пазар на БФБ, Сегмент за права, в срока за свободна търговия на права или чрез покупка при условията на явен аукцион за неупражнените права. Правото да</p>

	<p>участват в увеличението на капитала на Холдинг „Света София” АД имат лицата, вписани в книгата на акционерите на Дружеството на 7 (седмия) ден след публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1.</p> <p>Общият брой на предлаганите акции е 5 000 000 (пет милиона) броя обикновени, поименни, безналични акции с право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията, всяка с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 3,60 (три лева и шестдесет стотинки) лв. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) броя от предлаганите акции.</p>
Д.4	<p>Не са налице съществени за емисията или предлагането интереси, включително конфликти на интереси.</p>
Д.5	<p><i>Име на физическото или юридическото лице, което предлага да продава ценната книга. Блокиращи споразумения</i></p> <p>Настоящото публично предлагане е за акции от увеличението на капитала на Холдинг „Света София” АД. Не е известно наличието на блокиращи споразумения.</p>
Д.6	<p><i>Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането</i></p> <p>При настоящото увеличение не се наблюдава разводняване стойността на акциите. Ако всички акции от предлагането бъдат записани и заплатени, на база изчисления към последния публикуван консолидиран неаудитиран отчет на Дружеството, ще има нарастване на дела от капитала на една стара акция.</p> <p>Освен по отношение балансовата стойност на една акция, разводняването се проявява и по отношение участието в капитала на Дружеството. За изчисляване на непосредственото разводняване на акционерите, които не участват в увеличението на капитала на Дружеството, се калкулира дела на броя новоиздадени акции в общия брой на акциите след увеличението. Ако приемем, че акционер притежава преди увеличението 1% от капитала на Дружеството (49 406 акции) и реши да не участва в настоящото Предлагане, то в този случай неговото участие в капитала след увеличението, при записване на всички предложени 5 000 000 нови акции, ще се намали до 0.50% (акционерът ще разводни участието си в капитала с 50.3%). При минимално увеличение на капитала с 2 500 000 нови акции, този акционер ще намали своя дял в капитала в по-малка степен до 0.66% (ще разводни участието си с 33.6%).</p>
Д.7	<p>Никакви такси или разходи няма да бъдат заплащани от или за сметка на лицата, които запишат и търгуват с акции, освен обичайните банкови такси по парични преводи на обслужващите ги банки, таксите и комисионите за сметка на инвеститорите съгласно договорите им с обслужващите ги инвестиционни посредници, както и съответни обменни такси на валута, ако инвеститорът желае да направи плащане в чуждестранна валута, и може да бъде задължен да заплати съответните обменни такси. Съобразно договорите с обслужващите ги инвестиционни посредници, инвеститорите може да заплащат и допълнителни разходи (в това число такси за БФБ или Централния депозитар), които не са включени във възнаграждението на обслужващия ги инвестиционен посредник. Инвеститорите следва да се информират от обслужващите ги банки и инвестиционни посредници относно конкретния размер на дължимите им такси и комисиони, включително относно размера на допълнителните разходи за сметка на клиентите (в това число такси за БФБ или Централния депозитар).</p>

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо Холдинг „Света София” АД, с подписа си декларира, че Резюмето на Проспекта съответства на изискванията на закона.

  
Вангел Янков  
Изпълнителен директор  
на Холдинг „Света София” АД





Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на Холдинг „Света София“ АД, с подписа си декларират, че Резюмето на Проспекта съответства на изискванията на закона.

<p>Драган Драганов Управител на „АБВ Инвестиции“ ЕООД</p>			<p>Камън Димов Управител на „АБВ Инвестиции“ ЕООД</p>
---	---	--	---