

РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ ЕАД

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част III от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100006258
Размер на облигационния заем	12 500 000 (дванадесет милиона и петстотин хиляди) Евро
Валута на облигационния заем	EUR
Брой корпоративни облигации	12 500 (дванадесет хиляди и петстотин) броя
Дата на издаване	09.04.2025г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
Срочност	7 (седем) години
Изплащане на главницата	09.10.2027г.; 09.04.2028г.; 09.10.2028г.; 09.04.2029г.; 09.10.2029г.; 09.04.2030г.; 09.10.2030г.; 09.04.2031г.; 09.10.2031г.; 09.04.2032г.;
Лихва	6-месечен EURIBOR + 1.25%, но не по-малко от 3% и не повече от 5%
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

	За 1 облигация	Общо
Емисионна и номинална стойност	1 000 EUR	12 500 000 EUR
Общо разходи по допускането до търговия на регулиран пазар *	3.79 лв.	47 331 лв.
Нетни приходи от емисията облигации **	1 952.04лв.	24 400 544 лв.

* За сметка на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД;

** „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД няма да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите.

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



Документът за ценните книжа съдържа информация за ценните книжа, които ще се допускат до търговия на регулиран пазар. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа, както и с Регистрационния документ на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД (Част II от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на Директорите на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД на Дружеството, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Застрахователят отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение №2025 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

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

28.11.2025 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

⇒ ЕМИТЕНТА РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ ЕАД	РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ ЕАД гр. София, бул. „Сливница” № 425 Георги Дойчев тел.: (+359) 893 985 566, от 9:30 до 17:00 е-mail: ringimoti@abv.bg
⇒ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК 	„Централна кооперативна банка” АД гр. София, бул. „Цариградско шосе” №87 тел.: (+359) 2 92 34 720, от 9:00 до 17:00 е-mail: inv.banking@ccbank.bg

В съответствие с нормативните изисквания, Документът за ценните книжа ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса” АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Документ за ценните книжа. „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Документа за ценните книжа е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори” от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори” от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА	5
2.	РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)	6
3.	СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	9
3.1.	ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩА В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	9
3.2.	ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	9
4.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ	11
4.1.	ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ И/ИЛИ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО МЕЖДУНАРОДНИЯ НОМЕР ЗА ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА ЦЕННИ КНИЖА - ISIN (INTERNATIONAL SECURITY IDENTIFICATION NUMBER).....	11
4.2.	ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА	12
4.3.	ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОД ФОРМАТА НА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ПОД ФОРМАТА НА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА. НАИМЕНОВАНИЕ И АДРЕС НА СУБЕКТА, ОТГОВАРЯЩ ЗА ВОДЕНЕТО НА АРХИВИТЕ.....	13
4.4.	ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ.....	13
4.5.	ВАЛУТА НА ЕМИТИРАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА.....	13
4.6.	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 ПРЕСТРУКТУРИРАНЕ СЪГЛАСНО ДИРЕКТИВА 2014/59/ЕС	13
4.7.	ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА	14
4.8.	НОМИНАЛНИЯТ ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА.....	19
4.9.	ПАДЕЖ.....	21
4.10.	ИНДИКАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА. МЕТОДА, ПО КОЙТО СЕ ИЗЧИСЛЯВА ДОХОДНОСТТА	22
4.11.	КАК СА ПРЕДСТАВЕНИ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО КАТО СЕ ПОСОЧИ ОРГАНИЗАЦИЯТА, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ИНВЕСТИТОРИТЕ, И РАЗПОРЕДБИТЕ, УРЕЖДАЩИ ТОВА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО	22
4.12.	ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА БИЛИ ИЛИ ЩЕ БЪДАТ СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА	27
4.13.	ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ.....	27
4.14.	ОПИСАНИЕ НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	27
4.15.	ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ, ЧЕ ДАНЪЧНОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА ДЪРЖАВАТА ЧЛЕНКА НА ИНВЕСТИТОРА И ДЪРЖАВАТА ЧЛЕНКА НА УЧРЕЖДЯВАНЕ НА ЕМИТЕНТА МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ПОЛУЧЕНИЯ ОТ ЦЕННИТЕ КНИЖА ДОХОД.....	29
4.16.	ИДЕНТИФИКАЦИОННИТЕ ДАННИ И ДАННИТЕ ЗА КОНТАКТ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И/ИЛИ НА ЛИЦЕТО, КОЕТО ИСКА ДОПУСКАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ДО ТЪРГОВИЯ	32
5.	РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	32
6.	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО.....	38
6.1.	ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ С ОГЛЕД НА ТЯХНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, НА ДРУГИ ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ, НА ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ НА МСП ИЛИ НА МСТ, КАТО СЪОТВЕТНИТЕ ПАЗАРИ СЕ ПОСОЧВАТ	38
6.2.	ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ, ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ НА МСП ИЛИ МСТ, НА КОИТО, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС, КОЙТО СЕ ИЛИ ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГА ПУБЛИЧНО ИЛИ ДОПУСКА ДО ТЪРГОВИЯ	39
6.3.	ПРИ ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, ИМЕТО И АДРЕСЪТ НА ЛИЦАТА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ КОТИРОВКИ „КУПУВА“ И „ПРОДАВА“, КАКТО И ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ УСЛОВИЯ НА ТЕХНИЯ АНГАЖИМЕНТ.....	39
6.4.	ЕМИСИОННАТА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	39
7.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	39
7.1.	АКО В ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИ КНИЖА СА ПОСОЧЕНИ КОНСУЛТАНТИ ВЪВ ВРЪЗКА С ДАДЕНА ЕМИСИЯ - ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ТОВА В КАКВО КАЧЕСТВО СА ДЕЙСТВАЛИ	39

7.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад	39
7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента	39
8. ГАРАНЦИИ	39
8.1. Същност на гаранцията	39
8.2. Обхват на гаранцията	40
8.3. Информация за гаранта	42
8.4. Налични документи	60

Някои от понятията, използвани в Документа за ценните книжа, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Документа за ценните книжа, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

Дружеството или Емитента - „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД
„ЦКБ“ АД - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването
КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор
БВП - Брутен вътрешен продукт
БНБ - Българската народна банка
БФБ или Борсата - „Българска фондова борса“ АД
ЕС - Европейски съюз
ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица
ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане
ЗКФН - Закон за Комисията за финансов надзор
ЗПМПЗФИ - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти
ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПФИ - Закон за пазарите на финансови инструменти
ТЗ - Търговски закон
МВФ - Международен валутен фонд
МСС - Международни счетоводни стандарти
МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност
НСС - Национални счетоводни стандарти
СД - Съвет на Директорите
НСИ - Национален статистически институт
ОСА - Общото събрание на акционерите
ЦД - „Централен депозитар“ АД
Довереник - Довереника на облигационерите – „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД
Застраховател или Гарант - ЗАД „Армеец“ АД
ДЕС - дипломиран експерт-счетоводител
ИДЕС - институт на дипломираните експерт-счетоводители

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Лица, отговарящи за информацията в Документа за ценните книжа и декларации за съответствие

Представляващият Емитента:

- **Георги Николаев Дойчев** – Изпълнителен директор.

Представляващите ИП „ЦКБ” АД:

- **Сава Маринов Стойнов** - Изпълнителен Директор;
- **Никола Стефанов Кедев** - Изпълнителен Директор.

Представляващите, лицето гарантиращо ценните книжа:

- **Миролюб Панчев Иванов**– Изпълнителен директор;
- **Константин Стойчев Велев** – Изпълнителен директор.

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че при изготвянето на документа е положена необходимата 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 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 „Ринг Истейтс Къмпани” ЕАД:

- **Георги Николаев Дойчев** – Изпълнителен директор;
- **Радостина Лъчезарова Куленска** – член на СД;
- **МВБ Имоти ЕООД, ЕИК 203848695**, представлявано от Калин Митков Митев – член на СД.

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа.

Станислав Арсов, в качеството си на представляващ „Сателит Х” АД, ЕИК 203731642, в качеството му на лице по чл. 17, ал. 1от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните финансови отчети на Дружеството за 2023г. и 2024г.

„Одит Виктори Груп” ООД, с рег. No 151, със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Проф. Никола Михайлов" № 6, ет. 5, ап. 17, чрез управителя си Радослав Порожанов и регистрирания одитор, отговорен за одита, Илиана Порожанова, проверило и заверило годишните финансови отчети на Дружеството за 2023 г. и 2024 г., отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него годишни финансови отчети.

Упълномощен инвестиционен посредник е **„Централна Кооперативна Банка” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 87, представлявано от Изпълнителните директори Сава Маринов Стойнов и Никола Стефанов Кедев. Представляващите „ЦКБ” АД, като лица изготвили Документа за предлаганите ценни книжа, както и на останалите части на Проспекта за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа.

Лицето гарантиращо ценните книжа е **ЗАД „Армеец” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51, представлявано от изпълнителните директори Миролюб Иванов и Константин Велев. ЗАД „Армеец” АД отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа.

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

Доклади от експерти

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа 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:

- 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 2025 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.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)

Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Всеки бъдещ инвеститор в Облигациите трябва да установи, на базата на свой собствен преглед и на такъв професионален съвет, какъвто е подходящ според обстоятелствата, че придобиването на облигации е съвместимо с неговите финансови нужди, цели и състояние, придържа се и е изцяло съвместимо с всички инвестиционни политики, насоки и ограничения, които са приложими, както и че се придобиването на облигации би било подходяща инвестиция за него, въпреки ясните и съществени рискове, свързани с инвестиране в облигации.

Всеки бъдещ инвеститор следва да се консултира със собствените си съветници, във връзка с правни, финансови, данъчни и други аспекти, свързани с инвестирането в облигации. Един потенциален инвеститор не би следвало да разчита единствено на Емитента, на Агента по листването или на съответни свързани с тях лица, по отношение на коментираните в настоящия раздел на Проспекта аспекти на инвестирането в Облигации.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

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

Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете,

коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние.

Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което Облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли Условието на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; и
- 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.

Ако бъдещото развитие на дейността на Емитента е неблагоприятно, Дружеството може да има затруднения да извършва плащанията по Облигациите и може да не успее да осигури финансов ресурс за заплащане на главницата и лихвите по Облигациите, когато те са дължими

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, 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. Дружеството 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 „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, 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.

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 мерки срещу емитента. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Рискове от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента

Този риск се свързва с възможността облигационният заем да бъде погасен от Емитента преди падежа. Облигационерите, закупили ценни книжа от настоящата емисия се изложени на риск от предплащане, тъй като облигациите са издадени с опция за предсрочно погасяване на главницата по инициатива на Емитента. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде

реализирано по всяко време по искане на Емитента след едномесечно предизвестие, отправено до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. Това обстоятелство води до определени рискове (непредвидими парични потоци от инвестицията), като инвеститорите няма да могат да изпълнят инвестиционните си намерения.

Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена

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 традиционно имат по-ограничен вторичен пазар и могат да имат по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дялови ценни книжа (напр. акциите). 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.

Лихвен (ценови) риск

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с плаващ купон, в пряка зависимост от пазарните лихвени проценти, инвеститорите не са изложени на съществен лихвен (ценови) риск.

Реинвестиционен риск

Рискът при реинвестиране е рискът от влягане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката и зависимостта ѝ от енергийни източници, пораждаат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е емитирана в EUR. Със запазването на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото до края на 2025 г., както и окончателното решение на Съвета по икономически и финансови въпроси на ЕС (ЕКОФИН) за присъединяването на България към еврозоната и въвеждането на еврото като национална валута от 1 януари 2026 г., валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени

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, 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 емитиране на облигационния заем емисията е обезпечена със застраховка „Облигационен заем”, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната.

Рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователния договор от страна на Емитента

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

Риск от неизпълнение на застрахователния договор от страна на застрахователя

Този риск се свързва с възможността Застрахователят да откаже изплащане на дължимата по застраховката сума. При евентуално настъпване на такъв риск Емитентът завежда иск съгласно приложимото право и споровете между страните се предявяват пред съда в седалището на Застрахователя. Възможните причини, поради които Гаранта може да изпадне в невъзможност да изпълни задълженията си по пазарната са финансови затруднения, несъстоятелност и др. като природни бедствия, граждански бунтове, терористични актове, военни действия и други мащабни неочаквани събития, може да предизвика необходимост от едновременно изплащане на щети по застрахователните продукти на множество клиенти. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че по тази застраховка застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор.

3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Интереси на физически или юридически лица, участваща в емисията/предлагането

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

3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Корпоративните облигации на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД 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 лева/
Такса за регистрация на ISIN код на емисията в ЦД	99
Такса за регистрация на емисията в ЦД	1 992
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем	40
Общо	2 131

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

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200
Такса към КФН за одобрение на проспект за допускане на емисията до регулиран пазар на ценни книжа	20 000
Възнаграждение на ИП „ЦКБ” АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа	24 000
Общо	45 200

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

Общите разходи по непубличното пласиране и разходите по допускането на емисията на регулиран пазар се очаква да възлязат на 47 331 лв.

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителният нетен резултат от нея за Дружеството ще бъде 24 400 544 лв.

Настоящият проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на Облигациите.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно Решение от 4 Април 2025 г на „МВБ Имоти“ ЕООД, едноличен собственик на капитала на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД със следната цел: Набраните средства от облигационната емисия ще бъдат използвани за изграждане на два сервизни автомобилни центъра, предоставяне на заеми, включително на дружества от икономическата група на Емитента, придобиване на финансови активи, както и за погасяване на задължения на дружеството, включително възникнали при емитиране на облигационната емисия.

„Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД е използвало набраните от настоящата емисия средства в размер на 24 401 хил. лв., както следва:

- 17 375 хил. лв. предоставени заеми - Емитентът е предоставил два заема на местни юридически лица, дружества от икономическата група, към която принадлежи, като срокът и на двата договора изтича на 15.04.2026 г. Лихвените проценти и по двата договора са в размер на 4.00% и са по-високи от актуалния лихвен процент по облигационната емисия. В договорите не е указана цел на заемите, както и не са предвидени обезпечения и неустойки в случай на неизпълнение;

- 6 300 хил. лв. за покупка на финансови активи - Емитентът е закупил от две местни акционерни дружества със специална инвестиционна цел седем вземания: (1) вземане от местно юридическо лице в размер на 2 786 246.52 лв. на цена от 2 775 000.00 лв., (2) вземане от местно юридическо лице в размер на 41 000 лв. на цена от 40 000 лв., (3) вземане от местно юридическо лице в размер на 1 570 000 лв. на цена от 1 565 000 лв., (4) вземане от местно юридическо лице в размер на 601 047.11 лв. на цена от 580 000.00 лв., (5) вземане от местно юридическо лице в размер на 444 426.65

лв. на цена от 430 000.00 лв. (6) вземане от местно юридическо лице в размер на 504 384.66 лв. на цена от 490 000.00 лв., (7) вземане от местно юридическо лице в размер на 430 000 лв. на цена от 420 000.00 лв. При избора на обекти на инвестициите Емитентът е взел предвид следните критерии - специфичните рискове, характерни за дружествата длъжници, както и секторите в които оперират, цената на придобиване на вземанията, както и да са от местни юридически лица, да не са обект на принудително изпълнение, да не са предмет на правен спор, да не са залагани в полза на трети физически или юридически лица;

- 228 хил. лв. за погасяване на задължения на емитента към едноличния собственик на капитала - 95 хил. лв. за плащане на начислен през 2024 г. дивидент, както и пълно погасяване на две необезпечени задължения към едноличния собственик на капитала съгласно два договора за заем на парични средства. Падежът и на двата заема е 31.12.2025 г. Емитентът е използвал 55 214 лв. за пълното погасяване на остатък, представляващ лихви по единия заем, който е с оригинален размер 2 957 850.00 лв. и лихвен процент – 5.00%. Датата на опускане на заема е 25.05.2016 г., като срокът на заема е удължаван с анекси. Емитентът е използвал 77 537.68 лв. за пълното погасяване на остатъка по втория заем, представляващ главница в размер на 67 000 лв. (оригинален размер 50 000 лв. и допълнително отпуснати 17 000 лв.) и лихви в размер на 10 537.68 лв., който е с лихвен процент – 3.00%. Заемът е отпуснат на 27.09.2018 г., като срокът му е удължаван с анекси. С тези плащания по двата заема, задължения на емитента по тях са напълно погасени.;

- 149 хил. лв. задължения на дружеството, възникнали при емитиране на облигационната емисия, в т. ч. 128 хил. лв. застрахователни премии по застраховката на настоящата емисия, 21 хил. лв. към довереника на облигационерите и други такси за хиляда лв.

- останалите средства, в размер на 349 хил. лв., са по банкова сметка на Емитента и ще бъдат използвани съгласно целта на облигационния заем.

След емитиране на облигационната емисия Емитентът извърши повторен преглед на инвестиционните си приоритети с оглед оптимално използване на постъпленията. В резултат на този преглед не беше предприето незабавно изграждането на два сервизни автомобилни центъра. Предоставените краткосрочни заеми, които са в рамките на предварително определените цели за използване на средства от облигационния заем, осигуряват на Емитента възможност за реализиране на доходност, както и гъвкавост при евентуално реализиране на проекта за изграждане на сервизните центрове в бъдеще, ако се прецени за целесъобразно, като се отчита пазарната среда и стратегическите нужди на дружеството.

Емитентът счита, че набраните средства от облигационната емисия ще бъдат достатъчни за инвестиционните му намерения. Основната дейност на Дружеството е свързана с изграждане и стопанисване на сгради, предоставяне под наем на офиси, участие в други индустриални и търговски дейности, незабранени от българското законодателство. Емитентът очаква приходите, които генерира да бъдат достатъчни за обслужването на задълженията му, в това число лихвените и главничните плащания по облигационната емисия.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

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

Емитираните облигации, които са предмет на допускане до търговия на регулиран пазар, са 12 500 бр. обикновени (неконвертируеми), безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени, всяка с номинална стойност 1 000 EUR (общо 12 500 000 EUR.). Облигациите от

настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

ISIN код на емисията облигации: BG2100006258.

4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа

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

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

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО.
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС 2016/301 на Комисията;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа и допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията;
- Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 03.09.2020г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса” АД;
- Правилник за дейността на „Централен Депозитар” АД

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

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД, ЕИК 121142712. Седалище и адрес на управление на „Централен депозитар“ АД: област София (столица), община Столична, гр. София 1301, район Триадика, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Електронна поща: info@csd-bg.bg. Интернет страница: www.csd-bg.bg.

4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия

С настоящият Документ за ценните книжа се иска допускане до търговия на 12 500 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 12.5 млн. EUR.

4.5. Валута на емитираните ценни книжа

Емисията облигации на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД е в EUR.

4.6. 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 преструктуриране 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.

Съгласно чл. 722. от ТЗ (1) При извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията се изплащат в следния ред:

1. вземания, обезпечени със залог или ипотeka, или заповор или възбрана, вписани по реда на Закона за особените залози - от получената сума при реализацията на обезпечението;
2. вземания, заради които се упражнява право на задържане - от стойността на задържания имот;
3. разноси по несъстоятелността;
4. вземания, произтичащи от трудови правоотношения, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност;
5. издръжка, дължима по закон от длъжника на трети лица;
6. публичноправни вземания на държавата и общините, като данъци, мита, такси, задължителни осигурителни вноски и други, възникнали до датата на решението за откриване на производство по несъстоятелност;
7. вземания, възникнали след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност и неплатени на падежа;

8. останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност;

9. вземанията по чл. 616, ал. 2, т. 1 от ТЗ;

10. вземанията по чл. 616, ал. 2, т. 2 от ТЗ;

11. вземанията по чл. 616, ал. 2, т. 3 от ТЗ;

12. вземанията по чл. 616, ал. 2, т. 4 от ТЗ.

(2) Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по ал. 1, т. 3 - 12, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност.

(3) Когато са предявени и приети няколко вземания на държавата от един ред, сумата се изплаща на съответния ред от сметката за разпределение общо и след получаването се разпределя от Националната агенция за приходите по реда на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Националната агенция за приходите незабавно уведомява съда по несъстоятелността и синдика за извършеното разпределение.

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.

4.7. 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, 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.

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 инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД 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, бул. “Сливница” No 425, както и на адреса на управление на Довереника – гр. София, бул. „Тодор Александров” № 73.

Условия, които емитентът се задължава да спазва

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

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно отчет за всеобхватния доход), увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Съгласно данните от финансовия отчет на Дружеството към 30.06.2025г., стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи (33 600 хил.лв./ 43 202 хил. лв.): 77.91% (при изискване да бъде не по-високо от 97%);

- Покритие на разходите за лихви – печалбата от обичайната дейност за последните 12 месеца, изчислена като сбор на печалбите към 30.06.2025г. и към 31.12.2024г., намален с печалбата към 30.06.2024г. (372 хил. лв. + 878 хил. лв. - 449 хил. лв.) + разходите за лихви за последните 12 месеца, изчислени като сбора им към 30.06.2025г. и към 31.12.2024г., намален с разходите за лихви към 30.06.2024г. (301 хил. лв. + 342 хил. лв. - 108 хил. лв.) / разходите за лихви за последните 12 месеца (301 хил. лв. + 342 хил. лв. - 108 хил. лв.): 2.50 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05);

- Текуща ликвидност - текущи активи/текущи пасиви (24 913 хил. лв./1 728 хил. лв.): 14.42 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25).

Към 30 юни 2025 г., Емитентът спазва и трите финансови съотношения.

В случай на нарушение на 2 или повече от 2 от установените в предложението за записване на облигациите финансови съотношения да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с поетите ангажименти. 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. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас. В случай, че предложената програма не бъде приета, то Емитентът се задължава да свика ново общо събрание на облигационерите не по-късно от 3 месеца от предходното ОСО, на което да предложи нова програма, изготвена с участието на Довереника и в съответствие с направените препоръки от облигационерите на предходното общо събрание. Неспазването на определените финансови съотношения от страна на Емитента не следва да се счита за основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Към датата на Проспекта Емитентът е извършил първото лихвено плащане по настоящата облигационна емисия.

Датата на падежа на емисията е 09.04.2032 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 Договора от 09.04.2025 г. с Довереника на облигационерите и в Предложението за записване на облигации случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11 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 привилегироваани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Промени в условията на Облигационния заем

В Предложението за записване на облигации, елемент от процедурата по частното пласиране са предвидени 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 общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

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

Параметри, подлежащи на промяна:

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

Предпоставки и условия за извършване на промени:

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

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

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

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

Съгласно Решение на ЕСК на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД от 04.04.2025 г. за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 12 500 000 EUR, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията (срещу заплащане на допълнителна, калкулирана от Застрахователя, премия), както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 и поддържа застрахователен договор „Облигационен заем“ на плащанията по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане.

В предложението за частно планиране Емитентът допуска възможността след изтичане на 180-дневен срок от емитирането на облигациите да замени обезпечението от застраховка на ипотека на

недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Емитентът планира при замяна на настоящото обезпечение по емисията да използва собствени имоти. Доколкото притежаваните от Емитента недвижими имоти служат като обезпечение по банкови кредити към датата на този Проспект това намерение все още е валидно, но Емитентът не е предприел конкретни действия. В случай, че Емитентът се възползва от възможността да направи промяна в обезпечението, ще бъде свикано от страна на Довереника по предложение на Емитента Общото събрание на облигационерите с публикация за покана за събитието по партидата на Емитента в Търговския регистър, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

Съветът на директорите на Емитента има право да инициира промени в условията по емисията, като свика ОС на облигационерите.

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

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

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.
- Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите.
- Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и по-специално на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от 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.
- Във връзка с възможността на Емитента след изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите, към датата на настоящия проспект обезпечението не е заменено. В случай, че Емитентът реши да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите, Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО.

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

4.8.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% (три процента) годишно и не повече от 5 % (пет процента) годишно.

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя надбавката от 1.0% 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 7 (седем) 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 (1.25%). 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 (1.25%). В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3% (три процента), се прилага минималната стойност от 3% (три процента) годишна лихва. В случай, че така получената стойност е по-висока от 5% (пет процента), се прилага максималната стойност от 5% (пет процента) 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 (09.04.2025 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: 09.10.2025г.; 09.04.2026г.; 09.10.2026г.; 09.04.2027г.; 09.10.2027г.; 09.04.2028г.; 09.10.2028г.; 09.04.2029г.; 09.10.2029г.; 09.04.2030г.; 09.10.2030г.; 09.04.2031г.; 09.10.2031г.; 09.04.2032г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 09.10.2027г.; 09.04.2028г.; 09.10.2028г.; 09.04.2029г.; 09.10.2029г.; 09.04.2030г.; 09.10.2030г.; 09.04.2031г.; 09.10.2031г.; 09.04.2032г.

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 09.04.2032 г.

Примерна таблица на лихвените плащания по облигационната емисия

№ на лихвените плащания	Дата (ден, месец, година)	Дни в периода	Дни в годината	6m Euribor*	Лихва	Общ размер на лихвено плащане
1	09.10.2025	183	365	2.259%	3.509%	219 913.36 €
2	09.04.2026	182	365	2.259%	3.509%	218 711.64 €
3	09.10.2026	183	365	2.259%	3.509%	219 913.36 €
4	09.04.2027	182	365	2.259%	3.509%	218 711.64 €
5	09.10.2027	183	365	2.259%	3.509%	219 913.36 €
6	09.04.2028	183	366	2.259%	3.509%	197 381.25 €
7	09.10.2028	183	366	2.259%	3.509%	175 450.00 €
8	09.04.2029	182	365	2.259%	3.509%	153 098.15 €
9	09.10.2029	183	365	2.259%	3.509%	131 948.01 €
10	09.04.2030	182	365	2.259%	3.509%	109 355.82 €
11	09.10.2030	183	365	2.259%	3.509%	87 965.34 €
12	09.04.2031	182	365	2.259%	3.509%	65 613.49 €
13	09.10.2031	183	365	2.259%	3.509%	43 982.67 €
14	09.04.2032	183	366	2.259%	3.509%	21 931.25 €

*За първото лихвено плащане 6m Euribor е определен към дата 04.04.2025г. Лихвата ще бъде преизчислена преди дата на съответното лихвено/главнично плащане

Срок на валидност на исковите 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.

4.9. Падеж

Датата на падежа на емисията е 09.04.2032 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;

- изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Документа за ценните книжа.

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.

Примерна таблица на главничните плащания по облигационната емисия

№ на главнично плащане	Дата на главнично плащане	Дни в периода	Дни в годината	6m Euribor*	Лихва	Погашения на главница (обща сума)
1	09.10.2027	183	365	2.259%	3.509%	1 250 000.00 €
2	09.04.2028	183	366	2.259%	3.509%	1 250 000.00 €
3	09.10.2028	183	366	2.259%	3.509%	1 250 000.00 €
4	09.04.2029	182	365	2.259%	3.509%	1 250 000.00 €
5	09.10.2029	183	365	2.259%	3.509%	1 250 000.00 €
6	09.04.2030	182	365	2.259%	3.509%	1 250 000.00 €
7	09.10.2030	183	365	2.259%	3.509%	1 250 000.00 €
8	09.04.2031	182	365	2.259%	3.509%	1 250 000.00 €
9	09.10.2031	183	365	2.259%	3.509%	1 250 000.00 €
10	09.04.2032	183	366	2.259%	3.509%	1 250 000.00 €

*6m Euribor е определен към дата 04.04.2025г. Лихвата ще бъде преизчислена преди датата на съответното лихвено/главнично плащане

Всички главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в EUR. 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.

4.10. 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% (три процента) годишно и не повече от 5% (пет процента) 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:

$$HPR = (P_1 - P_0 + \sum CF) / P_0$$

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P_1 - цената при продажбата на облигацията;

P_0 - 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.

4.11. 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, „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 за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, 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 за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”.

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.

Довереникът има право:

1. на достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора с Довереника на облигационерите, или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;

2. да изисква и получава всякакви документи, 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.;

3. на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;

4. 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 за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” самостоятелно и по свое усмотрение.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

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

3. 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“;

б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 6, ал. 1, т. 2 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“;

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;

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

5. 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 информира регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това;

6. редовно да проверява наличността и Състоянието на Застраховката по смисъла на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в същия Договор;

7. да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

8. 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 Договора 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 правата и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за Промяна в Състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на Облигационерите по Емисията;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователния договор по предявяване на претенциите на Облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да предявява искиове против Емитента, да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

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

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 чл. 6, ал. 2 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

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 решенията на общите събрания на Облигационерите, свикани от него и от Емитента, като при писмено поискване от страна на Облигационер, е длъжен да му предостави копие от решението на съответното общо събрание на Облигационерите.

Довереникът е задължен да осъществява посочените в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” (раздел „Права и задължения на Довереника”) действия за защитата на общите права и интереси на Облигационерите, конституирани и действащи като Общо събрание на Облигационерите, но не 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 по чл. 6 от Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” следва да се тълкуват и като негови права да извършва посочените действия.

Случаи на неизпълнение

Съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” при настъпване на едно или повече от изброените по-долу събития, Довереникът има всички права съгласно раздел III от договора, както и всички други права, предвидени в закона:

1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” за сключване/анексиране и поддържане на застраховка при условията на Договора.

2. 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;

3. 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);

4. Настъпва Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;

5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;

6. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

7. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

При настъпване на някое от условията по чл. 13, ал.1 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, Довереникът предприема следните действия:

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем, Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

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, бул. „Сливница“ № 425, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. София, бул. „Цариградско шосе” № 87. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника.

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 привилегирани 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.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20250415105326. Общото събрание на облигационерите е проведено на 30.04.2025г., като за Довереник на облигационерите е избран „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” е достъпен в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, на адреса на управление на Довереника на облигационерите – гр. София, бул. „Тодор Александров” No 73 и след одобрение на Проспекта на уебсайта на Довереника на облигационерите „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД – <https://www.focalpoint.bg/dokumenti/довереник-на-облигационерите/>; – на електронната страница

на ИП ЦКБ АД – www.ccbank.bg/bg/za-ckb/novini ; на електронната страница на КФН - www.fsc.bg; на електронната страница на БФБ - www.bse-sofia.bg;

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

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, Решение на ЕСК на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД от 04.04.2025г.

4.13. Дата на емитиране

Датата на регистрация на облигационния заем в „Централен депозитар“ АД е 09.04.2025 г.

4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Ред за прехвърляне на ценните книжа

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на “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. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице, ако то не е регистрирано в Търговския регистър или в Регистър БУЛСТАТ към Агенция по вписванията. Приложенията следва да бъдат заверени от законния преставител на юридическото лице.

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

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

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на „БФБ”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 облигации (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 удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно решение на ЕСК на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД от 04.04.2025 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 книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен запор или учреден особен залог върху облигациите.

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

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

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

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

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

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

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

4.15. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход

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

Данъчно облагане на доходите от Облигации

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

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

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

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

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

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

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект. Емитентът и инвестиционният посредник 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 Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДДФЛ“) и Закона за корпоративното подоходно облагане („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, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове, създадени за изпълнението на финансови инструменти въз основа на финансови споразумения по смисъла на чл. 38, параграф 7 от Регламент (ЕС) № 1303/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 17 декември 2013 г. за определяне на общоприложими разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд, Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за определяне на общи разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за отмяна на Регламент (ЕО) № 1083/2006 на Съвета (ОВ, L 347/320 от 20 декември 2013 г.) по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (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

Предупреждение! Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

В общия случай, 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 брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

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

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

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

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

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

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на Облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от Облигациите (чрез подаване

на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от лихви са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода; така относно доходи от лихви, могат да бъдат представени 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 (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на спогодбата за избягване на двойното данъчно облагане, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки Чуждестранен притежател незабавно следначисляване на дохода от лихви. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, Дружеството е задължена да удържи пълния размер от 10 % на дължимия данък за изплатените лихви. Облигационерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството. Когато обаче се прилага този ред, платецът на доходи е задължен да декларира до 31 март на следващата година размера на изплатените доходи и на предоставените данъчни облекчения.

Задължения за удържане на данък

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

4.16. Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя и/или на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

Лицето, което ще иска допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа за настоящата емисия облигации е „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, ЕИК 203846146. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Сливница No 425, а ел. поща - ringimoti@abv.bg. Телефон за контакт с дружеството (+359) 893 985 566

5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

5.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането

5.1.1. Условия, на които се подчинява 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.

В срок не по-дълъг от 6 (шест) месеца след сключването на облигационния заем (09.4.2025г.), емисията ще бъде регистрирана за търговия на „Българска фондова борса“ АД, след евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

В случай, че до изтичане на срока по предходното изречение, емисията корпоративни облигации не бъде приета за търговия на регулиран пазар, Емитентът поема задължението да изкупи обратно записаните облигации от облигационерите, отправили писмено искане за това. Изкупуването на облигациите се извършва в срок до 7 дни от датата на отправеното искане по цена равна на номиналната стойност на записаните облигации, в едно с натрупаните лихвени плащания, дължими към датата на обратното изкупуване.

Към датата на настоящия Проспект няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване от „Ринг Истейтс Къмпани” ЕАД на притежавани от тях облигации по реда на чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК.

5.1.2. Общата сума на емисията/предлагането; ако сумата не е фиксирана, описание на организацията и срока за публичното обявяване на определената сума на предлагането

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на Емитента е в размер на 12 500 000 (дванадесет милиона и петстотин хиляди) EUR, разпределени в 12 500 (дванадесет хиляди и петстотин) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) EUR всяка една.

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 потвърждаване 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 (09.04.2032г.). 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. 4.14 от настоящия Документ.

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

Всички 12 500 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.

5.1.4. Минимален и максимален 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.

5.1.5. Метод и сроковете 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. удостоверение за притежавани финансови инструменти). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба.

Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книгата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. За повече информация относно търговията с облигации виж т. 4.14 от настоящия документ.

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.

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.

След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на БФБ. Емитентът очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 13.01.2026 г.

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

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

Обстоятелства при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Съгласно чл.89х от ЗППЦК Комисията за финансов надзор може да спре проверката на подадено заявление за одобряване на проспект в случаите, когато комисията е наложила забрана или ограничение по чл. 42 от Регламент (ЕС) № 600/2014 на Европейския парламент (когато има основателни причини да се счита, че финансовия инструмент поражда значителни опасения, свързани със защитата на инвеститорите или представляват заплахата за правилното функциониране и целостта на финансовите или стоковите пазари, или за стабилността на цялата финансова система или на част от нея най-малко в една държава членка), до отмяната на забраната или ограничението.

Съгласно чл. 212а1 от ЗППЦК Комисията за финансов надзор може да :

1. спре временно публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста и/или актовете по прилагането им са били нарушени;

2. забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени;

3. спре или изисква от съответните регулирани пазари, многостранни системи за търговия или организирани системи за търговия да спрат търговията на регулирания пазар, многостранната система за търговия или организираната система за търговия за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста и/или актовете по прилагането им са нарушени;

4. забрани търговията на регулиран пазар, многостранна система за търговия или организирана система за търговия, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста и/или актовете по прилагането им;

5. спре или изисква от съответните регулирани пазари, многостранни системи за търговия или организирани системи за търговия да спрат търговията на ценните книжа, когато смята, че състоянието на емитента е такова, че търговията би увредила интересите на инвеститорите;

6. спре или ограничи публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар в случаите, когато комисията е наложила забрана или ограничение по чл. 42 от Регламент (ЕС) № 600/2014 до отмяната на забраната или ограничението;

7. спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа, когато откаже да одобри допълнение към проспект в случаите по чл. 89с, ал. 3. от ЗППЦК.

Съгласно чл. 181 ЗПФИ пазарният оператор може да спре или да отстрани от търговия финансов инструмент, който е престанал да отговаря на правилата на регулирания пазар, освен ако спирането или отстраняването може да увреди съществено интересите на инвеститорите или нормалното функциониране на пазара съгласно чл.80 от Делегиран регламент (ЕС) 2017/565

Съгласно чл. 9, ал. 2, т. 4 от Част I на Правилника за дейността на БФБ, Съвета на директорите на Борсата допуска финансови инструменти до търговия и спира или прекратява търговията с определени емисии.

Съгласно чл. 39, ал. 1 от част III на Правилника за дейността на БФБ, Съвета на директорите на Борсата, при условията на чл. 181 от ЗПФИ, има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията (прекратяването на регистрацията на съответната емисия води до незабавното прекратяване на търговията с нея) на финансови инструменти, допуснати до търговия, ако:

- емитентът или емисията финансови инструменти престане да отговаря на изискванията на ЗППЦК, актовете по прилагането му относно публичното предлагане и търговията с финансови инструменти;
- емитентът, упълномощен от него борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговия без съгласието на емитента, е подало молба за това;
- бъде прекратен договора за регистрация на съответната емисия, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара;
- при настъпване на предсрочна изискуемост на облигационен заем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите при условията чл. 100ж, ал. 2 от ЗППЦК.

Съгласно чл. 74, ал. 1 от част IV на Правилника за дейността на БФБ, Съвета на директорите на Борсата има право да вземе решение за спиране на търговията с допуснати до търговия емисии финансови инструменти, освен ако спирането може да увреди съществено интересите на инвеститорите или нормалното функциониране на пазара съгласно чл. 80 от Делегиран регламент 2017/565, в следните случаи:

- при настъпване на събитие, свързано със съответните инструменти или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;
- при съществена промяна в цената на финансовия инструмент на съответния сегмент, на който той се търгува, или на свързан с него пазар за кратък период от време;
- при съмнение за пазарни злоупотреби;
- при нарушаване на изискванията за разкриване на вътрешна информация по реда на Част V Правила за надзор на търговията;
- при търгово предложение, касаещо съответния финансов инструмент
- при откриване на производство по преобразуване на емитент;
- при подаване на заявление към ЦД за вписване на промяна в номиналната стойност на финансовите инструменти;
- при промяна в параметрите на емисия облигации спрямо предварително заложените в проспекта, което изисква пререгистриране на емисията по реда на Правилата за допускане до търговия;
- при получаване на уведомление за неизвършено лихвено или амортизационно плащане, както и съответно при получаване на уведомление за извършването му;
- при получаване на уведомление за подадено към ЦД заявление от инвестиционния посредник, обслужващ предложението за изкупуване по чл. 157а, ал. 1 от ЗППЦК, за прехвърляне на акциите на останалите акционери по сметка на търговия предложител;
- при временно спиране на търговията с финансови инструменти, регистрирани на пазар "BSE International", на един или повече регулирани пазари, до които са били допуснати;

- когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на информацията по чл. 27 от Наредба № 2 на КФН;
- когато за емисия борсово търгуван фонд, допусната до търговия на Основния пазар BSE, Сегмент за борсово търгувани продукти няма регистриран по реда на Правилата за членство маркет-мейкър;
- когато емитентът, упълномощеният борсов член, управляващото дружество, респективно лицето, поискало допускане до търговия на финансовите инструменти без съгласието на емитента, не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията или таксата за допускане до търговия на нова емисия акции от същия клас, който вече е допуснат до търговия, в определените в Тарифата за таксите на Борсата срокове.

Според чл.181, ал. 4 ЗПФИ, в случаите, когато спирането или отстраняването от търговия на финансов инструмент е поради съмнение за пазарни злоупотреби и е свързано с търгово предложение или с нарушение на изискванията за разкриване на вътрешна информация по чл.7 и 17 от Регламент (ЕС) 596/2014, комисията по предложение на заместник-председателят взема решение за спиране или за отстраняване от търговия на този финансов инструмент от всички места на търговия и системи на систематични участници, действащи на територията на Република България, на които са приети за търговия тези финансови инструменти, освен ако спирането или отстраняването може да увреди съществено интересите на инвеститорите или нормалното функциониране на пазара съгласно чл.80 от Делегиран регламент 2017/565

Търговията с определени финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПМПЗФИ.

5.2. План за пласиране и разпределение

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

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

Допускането до търговия се извършва единствено в Република България.

5.2.2. Процедура за уведомяване на кандидатите за размера на придобитите цени книжа и индикация дали може да започне преди да се направи уведомлението

Няма предвидена подобна процедура.

5.3. Ценообразуване

5.3.1. Индикация за очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача

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

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/ комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на „Българска Фондова Борса”

АД и тарифата на „Централен Депозитар” АД. Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да бъдат поети от инвеститорите.

5.4. Пласиране и поемане

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”. 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. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД.

Адрес на ЦД: град София, ул. “Три уши” №6.

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

6.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват

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 закупват облигации на равни начала.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на 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. Емитентът не изключва възможността, при интерес от страна на инвеститорите, за допускане на облигациите до търговия на многостранна система за търговия.

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

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

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия с ценни книжа на Емитента от същия клас.

6.3. При допускане до търговия на регулиран пазар, името и адресът на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент

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

6.4. Емисионната цена на ценните книжа

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

7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Ако в документа за ценни книжа 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 „ЦКБ“ АД (който не действа в качеството на външен консултант). Съгласно предмета на сключения между Дружеството и ИП „ЦКБ“ 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.

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

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

7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

8. ГАРАНЦИИ

8.1. Същност на гаранцията

Съгласно Решение на ЕСК на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД от 04.04.2025 г. за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 12 500 000 EUR, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията (срещу

заплащане на допълнителна, калкулирана от Застрахователя, премия), както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 и поддържа застрахователен договор „Облигационен заем“ на плащанията по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане.

Общата рискова експозиция (застрахователна сума) на застрахователната полица възлиза на 15 469 349.31 EUR.

Съгласно Решение на ЕСК на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД от 04.04.2025 г. за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 12 500 000 EUR, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията (срещу заплащане на допълнителна, калкулирана от Застрахователя, премия), както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907 и поддържа застрахователен договор „Облигационен заем“ на плащанията по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане.

В предложението за частно пласиране Емитентът допуска възможността след изтичане на 180-дневен срок от емитирането на облигациите да замени обезпечението от застраховка на ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Емитентът планира при замяна на настоящото обезпечение по емисията да използва собствени имоти. Доколкото притежаваните от Емитента недвижими имоти служат като обезпечение по банкови кредити към датата на този Проспект това намерение все още е валидно, но Емитентът не е предприел конкретни действия. В случай, че Емитентът се възползва от възможността да направи промяна в обезпечението, ще бъде свикано от страна на Довереника по предложение на Емитента Общото събрание на облигационерите с публикация за покана за събитието по партидата на Емитента в Търговския регистър, на което те ще могат да одобрят или отхвърлят предложението за замяна на обезпечението и от взетото валидно решение на Общото събрание на облигационерите, съответно Емитентът да пристъпи към учредяване и вписване на първа по ред ипотека върху гласуваните имоти от ОСО, които ще служат за обезпечение на настоящия облигационен заем, прекратяване на първоначално сключеният застрахователен договор с Гаранта и анексиране на новите условия по обезпечението в договора за довереник с „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД.

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

8.2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 09.04.2025 г. Срокът на застрахователния договор (полица) № 24 100 1404 0000972676 е до 09.06.2032 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ АД покрива изпълнение на облигационно задължение от Облигатора „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, към който и да е конкретно определен облигационер, относно неизплащане на същия дължима купонна лихва и/или главница относими към притежавани облигации от емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100006258.

Сключената застраховка „Облигационен заем“ при ЗАД Армеец АД, застрахователна полица № 124 100 1404 0000972676 от 09.04.2025 год., има следните параметри:

Вид застраховка: „Облигационен заем“

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, регистрирана в ИД с ISIN код BG2100006258, издадена от „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД.

Застрахователната полица се сключва в полза на „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, в качеството му на довереник на облигационерите емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100006258, издадена от „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД.

Застраховател (емитент): "Ринг Истейтс Къмпани" ЕАД, ЕИК 203846146, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на първа по ред емисия облигации, в размер на 12 500 000 EUR, разпределени в 12 500 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, всяка с номинална стойност от 1 000 EUR.

Застрахователно покритие: Съгласно Застрахователната полица „Застрахователен Договор“ покрива при условията на застрахователната полица риска от неплащане от страна на Застрахователя "Ринг Истейтс Къмпани" ЕАД в полза на всеки ОБЛИГАЦИОНЕР на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанията за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

Застрахователна сума: 15 469 349.31 EUR. Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 09.04.2025г. Край: 09.06.2032 г.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 310 384.34 EUR.

Начин на плащане на застрахователната премия: на 14 вноски.

Застрахователно събитие

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. в срок от 30 дни след обявяване на емисията за предсрочно изискуема) Застрахователят (Емитентът) не е заверил откритата банкова сметка на „Централен депозитар“ АД, обслужваща плащанията по емисията, с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане.

За дата на настъпване на застрахователното събитие, възникнало в резултат на сбъдването на покрит риск се счита настъпване на някое от събитията и основанията в Чл.5. от Общите условия за застраховане на облигационни емисии на ЗД Армеец и спиране на плащанията въз основа на тях.

Довереникът на облигационерите има право да получава от името и за сметка на облигационерите застрахователни обезщетения от Застрахователя във връзка с настъпили застрахователни събития.

Довереникът на облигационерите е длъжен в срок от седем работни дни от датата на узнаване за неплащане на дължима сума по облигационната емисия да уведоми Застрахователя в писмена форма като заедно с това предостави доказателства, че са били налице основания за плащане.

При настъпване на застрахователно събитие Застрахователят е длъжен в срок от 15 работни дни след представяне на всички необходими документи за уреждане на сметата да изплати застрахователно обезщетение до размера на номиналната стойност на емитираната облигационна емисия ведно с натрупаните лихви, като се отчита платеното по емисията до момента на настъпване на застрахователното събитие.

Застрахователно обезщетение

Застрахователното обезщетение е до размера на определената в полицата експозиция и не може да я надхвърля. Застрахователят се задължава при настъпване на застрахователното събитие в резултат на сбъдване на покритите по полицата рискове да обезщети Довереника на облигационерите до размера на признатата вреда в рамките на уговорената в полицата рискова експозиция.

Застрахователното обезщетение се изчислява във валутата на облигационната емисия.

В случай, че след изтичане на 6 месеца от настъпване на застрахователното събитие размерът на щетата не може да бъде определен или има спор по изпълнението на облигационната емисия, Застрахователят може да изплати предварително обезщетение в определен от него размер. Когато окончателно определеният размер на щетата е по-нисък от предварително изплатеното обезщетение, Довереника на облигационерите е длъжен да върне разликата в 15-дневен срок. От своя страна при изплатено по-ниско обезщетение Застрахователят се задължава в 15-дневен срок да доплати разликата на Довереника, респективно на Облигационерите.

Съгласно чл. 408 от Кодекса за застраховането Застрахователят може да откаже плащане на застрахователно обезщетение само:

1. при умишлено причиняване на застрахователното събитие от лице, което има право да получи застрахователното обезщетение;
2. при умишлено причиняване на застрахователното събитие от застрахователя с цел получаване на застрахователното обезщетение от друго лице;
3. при неизпълнение на задължение по застрахователния договор от страна на застрахования, което е значително с оглед интереса на застрахователя, било е предвидено в закон или в застрахователния договор и е довело до възникване на застрахователното събитие;
4. в други случаи, предвидени със закон.

Други разпоредби

Застрахователната полица включва изчерпателно всички клаузи и уговорки на сключения между страните застрахователен договор. За неуредени в тази застрахователната полица въпроси и отношения ще се прилагат съответно относимите нормативни разпоредби с пряко действие на територията на Република България.

8.3. Информация за гаранта

8.3.1. Отговорни лица

„ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация. Съгласно ЗППЦК, „ЗАД Армеец“ АД, чрез представляващите дружеството Миролуб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация.

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

Доклади от експерти

В представянето на „Информация за застрахователя ЗАД „Армеец“ АД“ 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.

8.3.2. Законови определени одитори

Годишният финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2023 г. и 2024г. е одитиран от „Кроу България Одит“ ЕООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Кроу България Одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИУС), вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1142, ул. „Шести септември“ № 55, ет. 2. Даниела Григорова, регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 650/2009 г. и членуваща в Пета софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2023 г. и 2024г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИУС), вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, п. к. 1124, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова, регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г. и членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2023 г.. Владислав Михайлов, регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 748/2012 г. и членуващ в Трета софийска регионална организация, е извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2024г.

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

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

8.3.3. Рискови фактори

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД Армеец“ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти, имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. Политиката за управление на подписваческия риск съдържа конкретните мерки за идентификация, оценка и управление на съществуващите и бъдещи застрахователни рискове, на които е изложена компанията. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

- Premium risk – адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия за гарантиране стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията.

- Reserve risk – рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, деклариране на по-голяма печалба, изплащане на дивиденди от

нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др.

Застрахователен риск

Общият размер на пазара, оценен през размера на събраните премии, продължава да расте през последните години. Очаква се увеличаване на размера на изплатените щети вследствие на повишената инфлация. Гарантът се стреми да поддържа застрахователните премии на нива, които биха компенсирали повишените разходи на застрахованите лица.

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. Значителното поскъпване на цените на стоки и услуги, с които се сблъскват бизнеса и населението през последните години се отрази негативно на населението. В тези условия дохода, с който бизнеса и населението разполагат, намалява. Възможно е това да се отрази негативно на сумите, които същите отделят за застраховане на имуществото си.

Пазарен риск

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

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

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

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гарантът, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в

пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гарантът наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения. Излагането на Гаранта на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на последно изготвения финансов отчет. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

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

Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на „ЗАД Армеец“ АД не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му, както и не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. За периода на предоставената финансова информация в т. 8.3.11 по-долу, Гарантът не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок

8.3.4. Информация за Застрахователя

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 51. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗАД Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване. „ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския

Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/Listregistered-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 последната актуализация на рейтинга на Гаранта, публикувана на 27.02.2025 г. присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги са повишени, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: BBB;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: повишава се на A+ (BG);

и „стабилна“ перспектива, с което изразяват становището си за: - поддържаното от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при запазено позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните пет финансови години, положителни и силно подобрени в последните две години застрахователни резултати, отразили се на продължено подобрене в постиганите нетни финансови печалби; - запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, при формирано значително увеличаване в обема му в периода на преглед; - поддържани стабилни и относително високи нива по пруденциалните показатели за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ) и трайни подобрения по основни оценявани показатели за ликвидност и общо финансово състояние на дружеството (https://bcra.eu/files/rating_armeesc_feb_2025_bg.pdf).

„ЗАД Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за Проспект 76 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.).

Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД. Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет- одитиран годишен финансов отчет за 2024 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

Към датата на настоящия проспект не са известни промени в структурата на заемане на средства и финансирането на Гаранта след края на 2024 г.

8.3.5. Преглед на стопанската дейност

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

на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноси (правна защита); Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост.

Преглед на застрахователния пазар към 30.06.2025 г.:

Премиите в общото застраховане през второто тримесечие на 2025 г. възлизат на 2,3 млрд. лв. показват данни на Комисията за финансов надзор (КФН) за застрахователния пазар в България. При животозастраховането премии възлизат на 416,9 млн. лв., сочат още данните от статистиката на КФН за застрахователния пазар за второто тримесечие на 2025 г.

Общо застраховане

Премиите от общото застраховане към края на второ тримесечие на 2025 г. възлизат на 2,3 млрд. лева при 3,9 млрд. лева към края на 2024 г.

Пазарен лидер към края на второ тримесечие на 2025 г. е "ЗАД ДаллБогг: Живот и Здраве" АД със записани премии от 349,3 млн. лева и пазарен дял от 15,1 %. В края на 2024 г. компанията е била също на първа позиция по пазарен дял, когато е отчетла премии за 527,1 млн. лева.

„ЗД Евроинс“ е на втора позиция по пазарен дял към края на 2024 г. с премии за 272,8 млн. лева и 11,8% пазарен дял. Компанията запазва позицията си по пазарен дял спрямо края на 2024, когато отчита премиен приход от 436,7 млн. лв.

Третата позиция на пазара на общо застраховане се държи от ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ с премии в размер на 249,4 млн. лева и пазарен дял от 10,8 %. Застрахователното дружество запазва пазарния си дял спрямо края на 2024 г., когато премиеният приход е бил 427,7 млн. лева и 10,9 % пазарен дял.

По отношение на brutните възникнали претенции по общо застраховане, общият им размер в края на второто тримесечие на 2025г. възлиза на 985,5 млн. лв, като с най-голям относителен дял е „ЗД Евроинс“ с 145,1 млн. лева и 14,7 % относителен дял.

На второ място е "ЗАД ДаллБогг: Живот и Здраве" АД с плащания в размер на 128,6 млн. лева и 13% относителен дял. На трета позиция в края на второто тримесечие на 2025г. по brutни възникнали претенции е ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ АД с 100,4 млн. лева и 10.2% относителен дял.

Животозастраховане

През второто тримесечие на 2025 г. премиите в животозастраховането възлизат на 416,9 млн. лева при 781,1 млн. лева към края на 2024 г.

През второто тримесечие на 2025 г. този сегмент от застрахователния пазар в страната е доминиран от три компании - ЗЕАД "Булстрад Живот Виена Иншурънс Груп" АД „ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД и ЗАД „Алианц България Живот“ АД, които държат почти 80 % от пазара към тримесечието.

Пазарен лидер за второто тримесечие на 2025г. е ЗЕАД „Булстрад Живот Виена Иншурънс Груп“ АД с премии за 123,1 млн. лева, или 29,5 % дял. В края на 2024г. компанията е на втора позиция в този застрахователен сегмент, когато премиеният приход е бил 203,7 млн. лв., а пазарният дял е бил 26,1 %.

Второто място на пазара за второто тримесечие на 2025г. е за „ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД със премии за 119,5 млн. лева и пазарен дял от 28.7% при 229.8 млн. лева и 29.4% пазарен дял за 2024г.

Третата позиция е за ЗАД „Алианц България Живот“ АД с 83.1 млн. лева и пазарен дял от 19.9% в края на второто тримесечие на 2025г. В края на 2024г. компанията отчита премии за 174.5 млн. лв. и пазарен дял от 22,3 %.

Стопанска дейност на ЗАД „Армеец“ АД

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

На ЗАД „Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план, съгласно последния одитиран отчет за 2024г. до датата на публикуване на настоящия проспект.

Към датата на настоящия проспект няма съществена промяна в конкурентната позиция на Гаранта. ЗАД „Армеец“ поддържа растежи в записаните брутни премийни приходи (БПП), на годишна база с 19.2% за 2023 г. и с 16.9% за 2024 г., които за 2023 г. изостават с около 3 %, а за 2024 г. изпреварват с около 7 % отчетените общи ръстове за сектора в същите периоди. Пазарният дял на застрахователя за последните две години в около 8%, като към края на 2023 г. пазарният дял е 7,6 %, а за 2024 г. се покачва леко до 8.4 %, позиционирайки ЗАД „Армеец“ АД на 6-та позиция по общ обем премийни приходи спрямо конкурентите си. Към края на второто тримесечие на 2025г. брутните премии по общо застраховане, реализирани от ЗАД „Армеец“ АД са в размер на 169.8 млн. лв., а пазарният му дял е 7.3%.

Структурата на застрахователния портфейл се запазва практически непроменена, като основната част от премийния приход е формирана от застраховане във връзка с моторни превозни средства, гражданска отговорност на моторни превозни средства, морско, авиационно и транспортно застраховане в размер на премийния приход от 277,1 млн. лв. и съставляваща около 85 % от общия премийен приход на компанията. Следващо направление по относителен дял в общите премийни приходи е имущественото застраховане в размер на 22,9 млн. лв. и с дял от 7 %. На трето място по относителен дял представляват премийните приходи по застраховане на разни финансови загуби в размер на 15,8 млн. лв. и съставляват около 5 % от общите премийни приходи.

Оперативни резултати и финансов резултат

„ЗАД Армеец“ АД отчита за 2024 година нетен финансов резултат печалба в размер на 11 634 хил. лв. спрямо 2023 г., когато финансовият резултат е бил печалба в размер на 10 826 хил. лв. Увеличението в нетния финансов резултат се дължи най-вече на значително подобреният нетехнически резултат през периода. Към 30.09.2025г. нетният финансов резултат на „ЗАД Армеец“ АД е 13 465 хил. лв.

Активи и пасиви

Активите на ЗАД „Армеец“ АД към 31 декември 2024 година са в размер на 453 509 хил. лв. спрямо 394 196 хил. лв. към 31.12.2023 година. Ръстът се дължи в увеличението на инвестициите, в т.ч. срочните депозити в кредитни институции и инвестиции в колективни инвестиционни схеми. Видно е, че стратегията на Групата е да повишава ликвидните си активи, с цел подобрение на платежоспособността. Към 30.09.2025г. активите на „ЗАД Армеец“ възлизат на 472 877 хил. лв.

Делът на собствения капитал в източниците на финансиране се запазва относително постоянен и на сравнително добро равнище, което предполага умерена степен на финансова независимост и възможности за маневриране при избора на активи, в които дружеството да инвестира. Възвръщаемостта на собствения капитал може да се определи като умерена и на относително добри нива.

Основно перо в пасива заемат „Пасиви по издадени застрахователни договори“, които за периода повишават стойността си и продължават да бъдат в приемливи граници. Това показва, че платежоспособността на компанията остава висока, с което е гарантирала плащания на

застрахователни обезщетения или суми, които е възможно да възникнат текущо и в бъдеще, т.е. да покрият стойността на всички поети от застрахователите задължения, които те очакват да изпълнят в бъдеще по влезли в сила застрахователните договори при настъпване на застрахователни събития, разходите, свързани с изпълнението на тези задължения, както и стойността на възможното неблагоприятно отклонение от това очакване.

„ЗАД Армеец“ АД е с умерена активизация по отношения на привличането на външно финансиране, като към края на 2024 г. пасивите са в размер на 327 400 хил. лв., спрямо края на 2023 г., когато са били в размер на 279 721 хил. лв. Като цяло задлъжнялостта е умерена и добре контролирана. Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на дружеството от датата на последният публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г. Към 30.09.2025г. пасивите на Дружеството са в размер на 333 303 хил. лв.

Към третото тримесечие на 2025 г. brutният резултат от застрахователни услуги са в размер на 56 670 хил. лв. Нетният резултат от застрахователни услуги от общозастрахователна дейност е в размер на 26 765 хил. лв. Печалбата за отчетният период /30.09.2025 г./ на ЗАД „Армеец“ АД е в размер на 13 465 хил. лв. Към третото тримесечие на 2025 г. общата стойност на инвестициите в отчета за финансовото състояние на ЗАД „Армеец“ АД възлиза на 300 524 хил. лв. Собственият капитал нараства от 126 109 хил. лв. към края на 2024 г. до 139 574 хил. лв. за третото тримесечие на 2025 г. Общият размер на застрахователните пасиви остава почти непроменен през периода /278 153 хил. лв. към третото тримесечие на 2025 г., спрямо 274 665 хил. лв. към края на 2024 г./.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на гаранта след края на третото тримесечие на 2025 г. до датата на настоящия Проспект.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на дружеството за текущата 2025 г.

8.3.6. Организационна структура

Акционерната структура на Дружеството е представена както следва:

Акционер	Брой акции	% от капитала
„ЦКБ Груп“ ЕАД	267 413	80.99%
„Химимпорт“ АД	32 155	9.74%
Други	30 622	9.27%
	330 190	100.00%

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

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар и като такова регулярно предоставя информация на КФН, БФБ и обществеността.

8.3.7. Информация за тенденциите

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Групата от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети (31.12.2024 г.).

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата, след 31.12.2024 г., до датата на Проспекта.

8.3.8. Прогноза или оценка на печалбата

Дружеството не представя прогнози за печалбите в Проспекта.

8.3.9. Административни, Управителни и Надзорни органи

„Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включващи:

- **Надзорен съвет (НС) в състав:**

Име	Позиция
„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519	Председател на НС
„Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150	Член на НС
Диана Николова Манева	Член на НС
Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева	Независим член на НС

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Надзорния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

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

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

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов, Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

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

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

Диана Николова Манева –член на НС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ №51

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

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

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ №51

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

• **Управителен съвет (УС) в състав:**

Име	Позиция
Миролюб Панчев Иванов	Член на УС
Валентин Славов Димов	Член на УС
Марияна Здравкова Игнатова	Член на УС
Константин Стойчев Велев	Член на УС
Милена Станкова Пенева	Член на УС
Александър Димитров Керезов	Член на УС
Галин Иванов Горчев	Член на УС
Милен Кънчев Кънчев	Член на УС

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Миролюб Панчев Иванов – член на УС и представляващ ЗАД „Армеец” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

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

Марияна Здравкова Игнатова – член на УС и представляващ ЗАД „Армеец” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

Марияна Игнатова не извършва дейности извън Застрахователя, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев – член на УС и представляващ ЗАД „Армеец” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

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

Милена Станкова Пенева – член на УС на ЗАД „Армеец” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

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

Валентин Славов Димов – член на УС на „Армеец” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

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

Александър Димитров Керезов – член на УС на ЗАД „Армеец” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт” АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп” ЕАД, като чрез него косвено контролира

Застрахователя. „Химимпорт” АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец”.

Галин Иванов Горчев – член на УС на ЗАД „Армеец” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

Галин Горчев не извършва дейности извън Застрахователя, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев – член на УС на ЗАД „Армеец” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Джеймс Баучер” № 51

Милен Кънчев не извършва дейности извън Застрахователя, които са значителни по отношение на него.

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на ЗАД Армеец 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

8.3.10. Мажоритарни акционери

Съгласно § 2, ал.3 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари (ЗМИП), "Контрол" е контролът по смисъла на § 1в от допълнителните разпоредби на Търговския закон, както и всяка възможност, която, без да представлява индикация за пряко или косвено притежаване, дава възможност за упражняване на решаващо влияние върху юридическо лице или друго правно образувание при вземане на решения за определяне състава на управителните и контролните органи, преобразуване на юридическото лице, прекратяване на дейността му и други въпроси от съществено значение за дейността му.

По смисъла на § 1в, ал.1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон (ТЗ), "Контрол" е наличие, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ):

1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или
2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или
3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или
4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

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

Към датата на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху ЗАД „Армеец” е публичното дружество „Химимпорт” АД, което е едноличен собственик на капитала „ЦКБ Груп” ЕАД.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва

да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за Централния депозитар. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

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

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

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

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

Съгласно чл. 223а. ал. 1, 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 общото събрание.

На ЗАД „Армеец” не са известни договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна по отношение на контрола.

8.3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите изагубите на Гаранта

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

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец” АД за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от „Кроу България Одит” ЕООД и „РСМ БГ” ООД.

„РСМ БГ” ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИУС), вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг” № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2023 г. Владислав Михайлов, регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 748/2012 г. и членуващ в Трета софийска регионална организация, е извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2024г. „Кроу България одит” ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167).

„Кроу България одит” ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИУС), вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София 1142, Бул. Ситняково №48, ет.7. Даниела Григорова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите

отчети на Гаранта за 2023 г. и 2024г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

В одиторските доклади, относно одитите на годишните финансови отчети за 2023 г. и 2024 г. не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ /в хил. лв./	31.12.2024	31.12.2023
АКТИВИ		
Нематериални активи	227	413
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	21 869	23 060
Инвестиционни имоти	31 207	30 394
Материални запаси	652	1 230
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност	172 340	156 892
Активи по издадени застрахователни договори	-	604
Активи по държани презастрахователни договори	81 363	66 910
Корпоративен данък за възстановяване	562	601
Други финансови активи и вземания	40 804	26 960
Вземания от свързани лица	47 992	51 077
Пари и парични еквиваленти	56 480	36 055
Общо активи	453 496	394 196
СОБСТВЕН КАПИТАЛ и ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	85 588	74 762
Неразпределена печалба	7 501	6 694
Общо собствен капитал	126 108	114 475
ПАСИВИ		
Пасиви по издадени застрахователни договори	260 897	223 059
Пасиви по държани презастрахователни договори	13 768	3 467
Отсрочени данъчни пасиви	574	499
Задължения по лизингови договори	13 688	13 701
Финансови пасиви и други задължения	15 511	13 653
Задължения към свързани лица	20 647	22 021
Пенсионни и други задължения към персонала	2 303	3 321
Общо пасиви	327 388	279 721
Общо собствен капитал и пасиви	453 496	394 196

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2023г. 2024г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	30.09.2025
АКТИВИ	(неодитирани данни в хил. лв.)
НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	272
МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	20 155
ИНВЕСТИЦИИ	300 524
ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД	-
ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ	65 214
АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	-
АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	65 543
ВЗЕМАНИЯ	10 271
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	9 907

ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ	991
СУМА НА АКТИВА	472 877
ПАСИВИ	
КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	139 574
<i>Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове</i>	33 019
<i>Резерви</i>	85 588
<i>Неразпределена печалба</i>	7 502
<i>Печалба или загуба за финансовата година</i>	13 465
ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ	20 000
ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ	278 153
ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	10 197
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	22 699
ДРУГИ ПАСИВИ	2 254
СУМА НА ПАСИВА	472 877

Източник: ЗАД „Армеец“ АД - неаудитиран финансов отчет към 30.09.2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (аудитиран, в хил. лв.)	31.12.2024	31.12.2023
Застрахователен приход	290 755	248 550
Разходи за застрахователни услуги	(252 628)	(195 995)
Нетен резултат от издадени застрахователни договори	38 127	52 555
Разпределение на презастрахователните премии	(60 106)	(51 509)
Възстановими суми от презастрахователи по възникнали претенции	43 469	33 377
Нетен резултат от държани презастрахователни договори	(16 637)	(18 132)
Резултат от застрахователни услуги	21 490	34 423
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и приходи от наеми	1 148	884
Приходи от лихви от финансови активи	3 977	3 812
Нетни загуби от финансови активи по амортизирана стойност	(13 517)	(28 599)
Нетни печалби от финансови активи оценени по справедлива стойност през печалбата или загубата	4 013	6 429
Други приходи/(разходи) от инвестиции, нетно	(215)	(89)
Общо инвестиционен приход/(разход)	(4 594)	(17 563)
Нетни финансови (разходи)/ приходи от застрахователни договори	(2 641)	(4 765)
Нетни финансови приходи/(разходи) от закупени презастрахователни договори	919	1 418
Нетен финансов резултат от застраховане	(1 722)	(3 347)
Други приходи /(разходи), нетно	(1 152)	(82)
Други финансови разходи	(1 385)	(1 749)
Печалба преди данъци	12 637	11 682
Разходи за данъци върху дохода	(1 004)	(856)
Печалба за периода	11 633	10 826
Общ всеобхватен доход за периода	11 633	10 826
Доход на акция (лв.)	35,23	32,78

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2023г. и 2024г.

	30.09.2025
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	(неодитирани данни в хил. лв.)

РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ

Застрахователен приход от застрахователни договори	243 037
Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	241 161
Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-
Инвестиционна част - корекция	-
Друг застрахователен приход	1 876
Разходи по застрахователни услуги	(186 367)
Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	(186 367)
Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-
Резултат от застрахователни услуги (брутен)	56 670
Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	(29 905)
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	(49 137)
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	19 232
РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ (НЕТЕН) ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	26 765
РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ (НЕТЕН) ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	0
НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ	(13 300)
Финансов резултат	(11 316)
Други приходи	99
Други оперативни разходи	(2 083)
Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода	13 465
Корпоративен данък	0
Печалба или загуба за отчетния период	13 465
Друг всеобхватен доход	0
Преоценъчен резерв на инвестициите в ценни книжа	0
Други компоненти	0
Общ всеобхватен доход за периода	13 465

Източник: ЗАД „Армеец“ АД - неаудитиран финансов отчет към 30.09.2025 г.

Отчет за паричните потоци (аудитиран, в хил.лв.)	31.12.2024	31.12.2023
Оперативна дейност		
Постъпления по застрахователни договори	270 148	229 199
Постъпления по презастрахователни договори	29 867	35 061
Плащания по застрахователни договори	(151 926)	(132 748)
Плащания по презастрахователни договори	(49 104)	(58 722)
Плащания към доставчици	(11 377)	(8 501)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(27 421)	(20 775)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(5 737)	(4 832)
Платен данък върху дохода	(1 200)	(1 028)

Възстановен данък върху дохода	309	-
Плащания за данъци, различни от данък върху дохода	(2 461)	(2 348)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	51 098	35 306
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	(189)	(1 321)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(38 419)	(5 220)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	15 800	6 257
Плащания по предоставени заеми	(14 256)	(11 841)
Постъпления от предоставени заеми	8 727	124
Получени лихви	516	515
Получени дивиденди	428	430
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(27 393)	(11 056)
Финансова дейност		
Платени лихви по получени заеми	(855)	(741)
Плащания по лизингови договори	(2 310)	(1 842)
Други плащания	-	(487)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 165)	(3 070)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	20 540	21 180
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	36 055	14 961
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(115)	(86)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	56 480	36 055

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2023г. и 2024г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

30.09.2025

(неодитирани
данни в хил.
лв.)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

Получени премии по застрахователни договори	220 357
Получени премии по презастрахователни договори	0
Платени премии за държани презастрахователни договори	(56 780)
Парични потоци за придобиване на застрахователни договори (аквизиционни парични потоци)	(32 574)
Платени претенции по застрахователни договори	(84 032)
Платени претенции по презастрахователни договори	0
Други платени разходи по застрахователни услуги във връзка с издадени полици	0
Възстановявания от презастрахователя	35 211
Плащания и осигуровки, свързани с персонала	(17 954)
Платен данък върху печалбата	270
Плащания за други данъци и ведомства	(8 196)
Други парични потоци от оперативна дейност	(11 587)

Нетни парични потоци от оперативна дейност **44 715**

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ

Плащания за придобиване на дълготрайни активи	(462)
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0
Постъпления от продажба на акции	19
Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа	35 211
Постъпления от продажба на други ценни книжа с фиксиран доход	0
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	0
Постъпления от продажба на дялове в инвестиционни фондове	0

Покупка на акции	(19)
Покупка на правителствени ценни книжа	(35 191)
Покупка на други ценни книжа с фиксиран доход	(468)
Покупка на инвестиционни имоти	0
Покупка на дялове в инвестиционни фондове	(2 656)
Получени наеми от инвестиционни имоти	209
Получени лихви	675
Получени дивиденди	235
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(188)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(2 635)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

Постъпления от емитиране на ценни книжа	0
Постъпления от обратно изкупени ценни книжа	0
Плащания, свързани с предоставени заеми	(7 592)
Получени лихви, свързани с предоставени заеми	0
Плащания, свързани с получени заеми	79
Платени лихви, свързани с получени заеми	(763)
Плащания на главница по лизинг	(455)
Плащане на лихва по лизинг	0
Дивиденди, изплатени на акционерите	0
Други парични потоци от финансова дейност	0
Нетни парични потоци от финансова дейност	(8 731)
ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА	33 349
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	67 633
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	100 982

Източник: ЗАД „Армеец“ АД - неаудитиран финансов отчет към 30.09.2025 г.

В представената финансова информация относно ЗАД Армеец е използвана междинна финансова информация към 30.09.2025г.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта, която да е настъпила след датата на последният публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2024г.

Правни и арбитражни производства

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

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец - 777 бр., като около 70% от тях са искиви производства, а останалите - заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта - 941 бр.
3. Административни дела - 2 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е вискател - 321 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност.

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

влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Застрахователя

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на Застрахователя след 31.12.2024 г. до датата на настоящия Документ.

8.3.12. Допълнителна информация

Актуалният устав на ЗАД Армеец е обявен по партидата на Дружеството в Търговския Регистър към Агенция по Вписванията с акт на вписване No 20250805153554.

Акционерен капитал

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

Предметът на дейност на Дружеството е вписан в чл. 7 от Устава.

Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: застраховане и презастраховане. Застраховане на лица срещу събития при злополука, свързани с живота, здравето и телесната им цялост и на права и отговорности, оценени в пари, управление на набраните от застраховането средства, видовете застраховки на дружеството са: застраховка злополука, застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства, застраховка на плавателни съдове, застраховка на товари по време на превоз, застраховка пожар и природни бедствия, застраховка щети на имущество, застраховка гражданска отговорност, свързана с притежаването и ползването на мпс, застраховка обща гражданска отговорност, застраховка "помощ при пътуване", застраховка на летателни апарати. застраховка "гражданска отговорност", свързана с притежаване и използване на летателни апарати. застраховка на кредити, застраховка "заболяване", застраховка "гражданска отговорност", свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове, застраховка на гаранции, застраховка на разни финансови загуби, застраховка на правни разноски/правна защита/, застраховка "релсови превозни средства".

8.3.13. Договори от съществено значение

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

8.3.14. Налични документи

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

1. Устав на ЗАД „Армеец“ АД – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница www.brra.bg;
2. Доклад на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2023 г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница; www.brra.bg
3. Годишен финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2023 г. – в Търговския регистър при агенция по вписванията - на електронната страница; www.brra.bg

4. Доклад на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2024 г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията - на електронната страница www.brra.bg (след обявяването му), в офиса на Дружеството, гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 51 – на хартиен носител.

5. Годишен финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2024 г. – в Търговския регистър при агенция по вписванията - на електронната страница www.brra.bg (след обявяването му), в офиса на Дружеството, гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 51 – на хартиен носител.

6. Застрахователен договор (полица) № 24 100 1404 0000972676 – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на адреса на управление на Довереника на облигационерите – гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 73 и след одобрение на Проспекта - на уебсайта на Довереника на облигационерите „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД – <https://www.focalpoint.bg/dokumenti/довереник-на-облигационерите/>; на електронната страница на ИП ЦКБ АД – www.ccbank.bg/bg/za-ckb/novini ;; на електронната страница на КФН - www.fsc.bg; на електронната страница на БФБ - www.bse-sofia.bg.

8.4. Налични документи

Договорите от съществено значение и други документи във връзка с обезпечението на емисията могат да бъдат разгледани на хартиен носител на адреса на Емитента - гр. София, бул. „Сливница“ № 425, на адреса на Инвестиционния посредник - гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 87, както и на сайта на Довереника на облигационерите – <https://www.focalpoint.bg/dokumenti/> довереник-на-облигационерите/.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Георги Дойчев
Изпълнителен директор
на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Централна кооперативна банка” АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Сава Стойнов
Изпълнителен директор
на „Централна кооперативна банка” АД



Никола Кедев
Изпълнителен директор
на „Централна кооперативна банка” АД

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



Миролъб Иванов
Изпълнителен директор
“ ЗАД Армеец” АД



Константин Велев
Изпълнителен директор
“ЗАД Армеец” АД