

ВАРНА РИЪЛТИС ЕАД

ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА
НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ
С ISIN КОД BG2100021216, CFI КОД DBVUFR
FISN КОД VARNARIALTIS/VARBD 20291221**

**10 000 броя обикновени облигации
с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една**

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

real finance®

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

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Варна Риълтис“ ЕАД е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 517-Е от 23.06.2022 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането, в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

08.06.2022 година

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на всички издадени от „Варна Риълтис“ ЕАД 10 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка една.

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

Борсови покупко-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 27.06.2022 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 04.07.2022 г.

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

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Варна Риълтис“ ЕАД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24, параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 6 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

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

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

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

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

Емитент: „Варна Риълтис“ ЕАД
Седалище: гр. Варна
Адрес на управление: ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2
Работно време: 09:00 – 17:00 ч.
Телефон: + 359 52 604 513
Електронна поща: acc@m-sat.bg
Лице за контакт: Валентина Борисова Димитрова – Изпълнителен директор

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

Проспектът ще бъде публикуван на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Investor.BG (www.investor.bg), на интернет страницата на „Варна Риълтис“ ЕАД (varna-realties.bg) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net).

„Емитентът“ или **„Дружеството“** - „Варна Риълтис“ ЕАД
„Групата“ - „Варна Риълтис“ ЕАД и неговите дъщерни дружества
„Едноличен собственик на капитала“ - „Холдинг Варна“ АД
„Упълномощен Инвестиционен посредник“ или **„Агент по листването“** - ИП „Реал Финанс“ АД

„Проспектът“ - Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „Варна Риълтис“ ЕАД

„Облигациите“ или **„Облигационния заем“** - 10 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една

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

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ЦД – „Централен депозитар“ АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

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

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

НСС - Национални счетоводни стандарти

УС - Управителен съвет

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. РЕЗЮМЕ	5
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	12
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА).....	21
1. <i>Отговорни лица</i>	<i>21</i>
2. <i>Законово определени одитори</i>	<i>22</i>
3. <i>Рискови фактори.....</i>	<i>23</i>
4. <i>Информация за Емитента „Варна Риълтис“ ЕАД</i>	<i>23</i>
5. <i>Преглед на стопанската дейност.....</i>	<i>25</i>
6. <i>Организационна структура</i>	<i>26</i>
7. <i>Информация за тенденциите</i>	<i>29</i>
8. <i>Прогноза или оценка на печалбата.....</i>	<i>30</i>
9. <i>Административни, управителни и надзорни органи</i>	<i>30</i>
10. <i>Мажоритарни акционери.....</i>	<i>33</i>
11. <i>Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....</i>	<i>34</i>
12. <i>Допълнителна информация</i>	<i>42</i>
13. <i>Договори от съществено значение</i>	<i>43</i>
14. <i>Налични документи.....</i>	<i>44</i>
IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ).....	45
1. <i>Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган.....</i>	<i>45</i>
2. <i>Рискови фактори.....</i>	<i>45</i>
3. <i>Съществена информация</i>	<i>45</i>
4. <i>Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия.....</i>	<i>48</i>
5. <i>Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....</i>	<i>67</i>
6. <i>Допускане до търговия и организация на търговията.....</i>	<i>70</i>
7. <i>Допълнителна информация</i>	<i>71</i>
V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ).....	71
1. <i>Същност на гаранцията.....</i>	<i>71</i>
2. <i>Обхват на гаранцията</i>	<i>72</i>
3. <i>Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец.....</i>	<i>72</i>
4. <i>Налични документи.....</i>	<i>85</i>

I. РЕЗЮМЕ**Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Емитент на облигациите е „Варна Риълтис“ ЕАД. ISIN код BG2100021216.

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

„Варна Риълтис“ ЕАД, ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2, тел. +359 52 604 513, лице за контакт Валентина Борисова Димитрова, електронна поща - ass@t-sat.bg.

Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, включително нейния ИКПС

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

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

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

Дата на одобряване на Проспекта

Проспектът на „Варна Риълтис“ ЕАД е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № 517-Е от 23.06.2022 г.

Предупреждение към инвеститорите

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

Раздел Б – Основна информация за Емитента

Кой е емитентът на ценните книжа?

Наименованието на Емитента е „Варна Риълтис“ ЕАД.

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

„Варна Риълтис“ ЕАД е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 103252121. LEI код 894500OVYSKNPYONZM26. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2.

Едноличен собственик на капитала на Емитента е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр. Варна, к.к. "Свети Свети Константин и Елена", Административна сграда.

„Холдинг Варна“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на регулиран пазар.

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

Основните му дейности

Търговска дейност, хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, сделки с недвижими имоти, транспортна дейност в страната и чужбина, сделки с интелектуална собственост, изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали, предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи, развлекателни услуги, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Идентификационните данни на основните му управляващи директори

„Варна Риълтис“ ЕАД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Валентина Борисова Димитрова, „Холдинг Варна“ АД и Милчо Петков Близнаков. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Валентина Борисова Димитрова.

Идентификационните данни на законово определените му одитори

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2020 г. и 2021 г. изготвени съобразно изискванията на НСС, както и годишния финансов отчет за 2021 г. изготвен съобразно изискванията на МСС са одитирани от „Приморска одиторска компания“ ООД, ЕИК 103599983 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 104, ет. 5, ап. 32. „Приморска одиторска компания“ ООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 086. Регистрираният одитор отговорен за одита на финансовите отчети на Дружеството за 2020 г. и 2021 г. и на финансовия отчет за 2021 г. изготвен съобразно изискванията на МСС е Валентина Ненова Николова-Иванова - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0617. Телефон: 052 608 875. Електронна поща: valia@rosocompany.com.

Каква е основната финансова информация относно емитента?

Финансовата информация е извлечена от годишните одитирани финансови отчети на Емитента за 2020 г. и 2021 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя индивидуални финансови отчети, като съгласно НСС. „Варна Риълтис“ ЕАД не е изготвяло консолидирани отчети. Отчетите на „Варна Риълтис“ ЕАД се консолидират в публичното дружество „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584.

Отчет за приходите и разходите

Показател \ Период	2021 г.	2020 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)	
Оперативна печалба/загуба или друг подобен показател за финансовите резултати, използван от емитента във финансовите му отчети	90	37

Счетоводен баланс

Показател \ Период	2021 г.	2020 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)	
Общо активи	35 170	25 485
Собствен капитал	4 717	6 970
Общо пасиви	30 453	18 515
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	29 346	17 263

Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.3028	0.8299
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	6.4560	2.6564
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	1.1409	5.2521

Отчет за паричните потоци

Показател \ Период	2021 г.	2020 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(650)	946
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(9 713)	(13 946)
Нетни парични потоци от финансова дейност	10 218	14 102

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

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

В одиторския доклад към финансовия отчет на Емитента за 2020 г. е изразено квалифицирано мнение. „Ние извършихме одит на приложения годишен финансов отчет на „Варна Риалтис“ ЕАД (Дружеството), който съдържа счетоводен баланс към 31 декември 2020 година и отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложението към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпросите, описани в раздела на нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, годишния финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършващи на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено в т. 6 и т. 7 от Приложението към годишния финансов отчет, Дружеството притежава инвестиции в дъщерни дружества с балансова стойност към 31 декември 2020 година в размер на 17 876 хил. лв. като на едно от дъщерните си дружества е предоставило заеми, заедно с натрупаните лихви по тях, в размер на 1 409 хил. лв. В хода на нашия одит ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и убедителни доказателства, че инвестираните от Дружеството средства в две от неговите дъщерни дружества размер на 17 861 хил. лв. и предоставените им заеми в размер на 1 409 хил. лв. са възстановени в пълен размер, тъй като и към 31 декември 2020 година те продължават да имат съществени натрупани загуби и стойността на текущите им пасиви да надвишава стойността на текущите им активи. Същевременно дейността на тези дружества е повлияна съществено от негативните последици от наложените противоепидемиологични мерки във връзка с пандемията от Covid-19 и в активните за тях сезони през 2020 година те не са извършвали дейност. По тази причина ние не сме в състояние да поделим дали има и какви са ефектите от предоставените по този начин инвестиции и вземания, върху нетните активи и финансови резултат на Дружеството към 31 декември 2020 и за годината, завършваща на тази дата. Както е оповестено в т. 7 от Приложението към годишния финансов отчет към 31 декември 2020 година Дружеството има текущи вземания по предоставени заеми (главници и лихви) в размер на 1 251 хил. лв., като една част от тях в размер на 1 103 хил. лв. са от контрагент, който е в лошо финансово състояние и неговите задължения превишават нетните му активи. В процеса на нашия одит, ние не успяхме да се убедим в достатъчна степен, че посочените вземания биха могли да бъдат събрани в пълен размер, въпреки подписаните анекси за предоговаряне на сроковете за погасяване. В резултат на това ние не можахме да получим достатъчни и убедителни одиторски доказателства, че стойността на представените в счетоводния баланс към 31 декември 2020 година вземания по предоставени заеми не надвишава тяхната възможна възстановима стойност към тази дата.“

Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за текущия период

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено т. 6 и т. 7 от Приложението към годишния финансов отчет, Дружеството притежава инвестиции в дъщерни дружества с балансова стойност към 31 декември 2021 година в размер на 17,876 хил. лв. като на две от дъщерните си дружества е предоставило заеми, заедно с натрупани лихви по тях, в размер на 3,917 хил. лв. В хода на нашия одит ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и убедителни доказателства, че инвестираните от Дружеството средства в две от неговите дъщерни дружества в размер на 17,861 хил. лв. и предоставени към тях заеми в размер на 3,917 хил. лв. са възстановими в пълен размер, тъй като и към 31 декември 2021 година те продължават да имат съществени натрупани загуби и стойността на текущите им пасиви да превишава стойността на текущите им активи. Същевременно дейността на тези дружества е повлияна съществено от негативните последици от наложените противоепидемични мерки във връзка с пандемията от Covid-19. По тази причина ние не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин инвестиции и вземания, върху нетните активи и финансовия резултат на Дружеството към 31 декември 2021 и за годината, завършваща на тази дата.

Както е оповестено в т. 7 от Приложението към годишния финансов отчет към 31 декември 2021 година Дружеството има текущи вземания по предоставени заеми (главници и лихви) в размер на 6,584 хил. лв., като една част от тях в размер на 1,131 хил. лв. са от контрагент, който е в лошо финансово състояние и неговите задължения превишават нетните му активи. В процеса на нашият одит, ние не успяхме да се убедим в достатъчна степен, че посочените вземания биха могли да бъдат събрани в пълен размер, въпреки подписаните анекси за преговаряне на сроковете за погасяване. В резултат на това ние не можахме да получим достатъчни и убедителни одиторски доказателства, че стойността на представените в счетоводния баланс към 31 декември 2021 година вземания по предоставени заеми не надвишава тяхната възможна възстановима стойност към тази дата.

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

✓ Систематични рискове – пандемията от COVID-19; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; неблагоприятни промени в данъчните и други закони;

✓ Несистематични рискове – бизнес риск; кредитен риск; ликвиден риск; валутен риск; зависимост от ключови служители; риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните.

Раздел В – Основна информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Вид на облигациите

Облигации са безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени и с идентификационен код (ISIN) BG2100021216. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас.

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

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 10 000 (десет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 10 000 000 (десет милиона) лева. Срока на емисията е 8 години (падеж 21.12.2029 г.). Емисията облигации на „Варна Риълтис“ ЕАД е деноминирана в лева.

Правата, материализирани в ценните книжа

Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по притежаваните облигации; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); право да се иска свикване

на ОС на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството.

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

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

Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

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

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20211231144416, заемът е определен за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.50 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде понисък от 3.25 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на лихвените плащания са, както следва: 21.06.2022 г., 21.12.2022 г., 21.06.2023 г., 21.12.2023 г., 21.06.2024 г., 21.12.2024 г., 21.06.2025 г., 21.12.2025 г., 21.06.2026 г., 21.12.2026 г., 21.06.2027 г., 21.12.2027 г., 21.06.2028 г., 21.12.2028 г., 21.06.2029 г., 21.12.2029 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 21.06.2025 г., 21.12.2025 г., 21.06.2026 г., 21.12.2026 г., 21.06.2027 г., 21.12.2027 г., 21.06.2028 г., 21.12.2028 г., 21.06.2029 г., 21.12.2029 г.

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Варна Риълтис“ ЕАД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра

по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, е възможна регистрацията на настоящата емисия ценни книжа за търговия на Многостранната система за търговия MTF – Sofia. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

3. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени по реда на чл. 100з от ЗППЦК със застраховка, сключена в полза на довереника на облигационерите.

Естество и обхват на гаранцията

Съгласно Решение на заседание на Управителния съвет на едноличния собственик на капитала на Емитента – „Холдинг Варна“ АД от 20.12.2021 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 лв., включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът сключва и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. „Варна Риълтис“ ЕАД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („АБВ Инвестиции“ ЕООД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 11 868 571.91 лева. Датата на сключване на застрахователната полица е 21.12.2021 г. Крайният срок на застрахователната полица е 06.02.2030 г.

Кой гарантира ценните книжа

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

Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа

Избраната финансова информация включва данни от одитираните годишни финансови отчети на ЗАД „Армеец“ за 2019 г. и 2020 г. и от междинния технически отчет на Гаранта към 31.12.2021 г.

Отчет за доходите

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.	31.12.2021 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)		Неодитирани данни (хил. лв.)
Оперативна печалба/загуба или друг подобен показател за финансовите резултати, използван от емитента във финансовите му отчети	7 429	5 992	22 230

Счетоводен баланс

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.	31.12.2021 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)		Неодитирани данни (хил. лв.)
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения)	302 498	322 277	315 619

минус парични средства)			
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	3.4167	3.8652	2.9548

Отчет за паричните потоци

Показател \ Период	2020 г.	2019 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	9 753	9 115
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	4 059	(5 335)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(9 830)	(1 752)

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:

Застрахователен риск: Съществуването на нов коронавирус бе потвърдено в началото на 2020 г., а последвалата го пандемия доведе до спад на БВП на България с 4.4% на годишна база.. През 2021 г., след няколко вълни на пандемията, икономиката започна да се възстановява и спадът бе преодолян, като в края на година БВП се повиши с 4.2% В условията на пандемия застрахователният сектор у нас се развиваше нормално поради слабата застъпеност на здравните застраховки, които биха отчели сериозен ръст в нивата на щетимост, в условията на пандемия. Общото застраховане също се развиваше стабилно и дори леко увеличи стойността на реализирания премиен приход. По данни от КФН през 2020 г. общия премиен приход от български застрахователи е 2 438 730 350 лв., като отчита ръст от 1.06% на годишна база. През 2021 г., отново по данни на КФН, реализираният премиен приход отчита ръст от 8.2% на годишна база до 2 639 466 875лв.

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

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

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „Варна Риълтис“ ЕАД са риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията, риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем, както и от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента; ликвиден риск; реинвестиционен риск; валутен риск; инфлационен риск; риск от промяна в параметрите на емисията облигации.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

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

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ. 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. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. **Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде**

32 494.51 лв. или 3.2494 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 10 млн. лв. представлява 0.32 %. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

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

Емитентът „Варна Риълтис“ ЕАД иска допускане до търговия на емисията облигации.

Защо е съставен този Проспект?

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 10 000 облигации на „Варна Риълтис“ ЕАД, емитирани, съгласно решение от заседание на УС на едноличния собственик на капитала на Емитента от 20.12.2021 г.

Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:

Корпоративните облигации на „Варна Риълтис“ 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.

Дружеството е изразходвало 9 396 хил. лв. от набрания облигационния заем в размер на 10 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на УС на едноличния собственик на капитала на Емитента от 20.12.2021 г. за издаването му:

- 8 912 хил. лв. погасяване на задължения към едноличния собственик на капитала на Емитента;
- 142 хил. лв. погасяване на банкови и търговски заеми;
- 298 хил. лв. заплащане на застрахователна премия към Гаранта, по полицата предоставяща обезпечение на облигациите;
- 44 хил. лв. погасяване на други задължения свързани с емитирането на облигациите от настоящата емисия.

Разликата до размера на емисията е налична по банкови сметки на дружеството. Не се очакват нови постъпления в дружеството след регистрирането на облигациите за вторична търговия.

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

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

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

На „Варна Риълтис“ ЕАД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

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

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

Пандемията от COVID-19

Към датата на изготвяне на този Проспект, можем да квалифицираме пандемията от COVID-19 като затихваща. Извънредната епидемична обстановка, която бе въведена във връзка с пандемията, не беше удължена след 31.03.2022 г. Причина за това бе значителното подобрене на здравната ситуация в страната. Към момента са отменени почти всички вътрешни мерки за ограничаване разпространението на коронавируса - носенето на маски на обществени места, забрана за събирания и др. С това ограниченията в ежедневиия живот до голяма степен вече не са налице. Въпреки намалелите случаи Световната здравна организация предупреждава, че пандемията все още не е приключила. След отминаването на последния вариант на коронавируса - Омикрон, делът на напълно ваксинираните у нас остана най-ниския в ЕС – 29.7% към средата на март, а малко над 10% от населението е приело допълнителна доза, което би могло да породи проблеми при настъпването на нов вариант.

Войната в Украйна

През м. февруари 2022 г. напрежението между Руската федерация и Украйна ескалира. Източните части от Украйна обявиха независимост, след което Русия ги призна за независими държави и започна нападения по армейски части на украинската армия по въздух и по суша. Атаките бяха последвани от окупация на някои региони в страната. Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха нови санкции на Руската федерация, но те не оказват никакъв ефект върху нейната политика. Разразява се най-голямата бежанска криза в Европа след Втората световна война, като над 1.2 млн. украинци са напуснали страната си. Очаква се тази усложнена ситуация да окаже влияние върху българската икономика. Вече се забелязва значително повишение на цените на природния газ и на петрола, респективно на цените на горивата, както у нас така и в целия свят. България получава руски газ през територията на Украйна и е възможно да бъде тези доставки да бъдат затруднени. Рафинерията в Бургас е с руски собственик и е възможно достъпа ѝ до суровини да бъде ограничен.

Войната в Украйна бе причина за повишение на цените и на други суровини (алуминий, никел, паладий и други метали), които отчитат рекордни нива в борсовите си цени. Цените на пшеницата и други хранителни стоки също се повишават. Този безпрецедентен ръст в цените на суровините ще се добави към вече повишените нива от последните месеци и допълнително ще затрудни бизнеса и населението.

От друга страна гражданите на Руската федерация и тези на Украйна са сред редовни посетители на туристическите обекти у нас. Това води до влошаване на перспективите пред предстоящия летен туристически сезон. Възможно е близостта ни до военните действия да отблъсне и други туристи.

Риск от забавен икономически растеж

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

В пролетната макроикономическа прогноза на Министерството на финансите се посочва, че през 2021 г. световната икономика се възстанови от спада през 2020 г., предизвикан от пандемията от COVID-19. През предходната година беше в ход и икономическо възстановяване в ЕС, но с големи различия между отделните държави, като нивото на brutния вътрешен продукт от 2019 г. не беше достигнато. Възстановяването на световната и европейска икономика беше съпроводено с високи разходи за енергия, затруднения във веригите на доставка и силно нарастване на цените. Високото равнище на цените, особено на енергийните стоки, предизвика ускоряване на инфлацията в края на 2021 г. до исторически нива.

Според прогнозата на министерството от началото на 2021 г. годишният темп на инфлация в България следва тенденция на ускорение, която продължи и в началото на

текущата година. Според ХИПЦ, годишната инфлация през февруари 2022 г. достигна 8.4%. Основният фактор с проинфлационно влияние бе ускореното поскъпване на суровините на световните пазари, и най-вече енергията и храните. С оглед разгръщането не само на директните, но и на косвените ефекти от това, базисната инфлация също се повиши до 5.7% на годишна база. Към настоящия момент очакванията са за продължаващо поскъпване на петрола и неенергийните суровини през 2022 г., което да започне да се забавя през втората половина на годината. В съответствие, нарастването на общото равнище на потребителските цени ще продължи да се ускорява до третото тримесечие на годината, след което ще започне да се забавя, а инфлацията в края на 2022 г. ще достигне 10%. Средногодишната инфлация за 2022 г. се прогнозира да бъде 5.1%, като ще продължи да се забавя до 2.7% през 2024 г. и 2.3% през 2025 г..

Политически риск

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

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

След десетилетие на стабилен политическият климат в България през 2020 г. се породило значително напрежение в обществото по отношение на управляващото страната мнозинство. Въпреки протестите правителството не подаде оставка, а единствено в него бяха направени някои персонални промени до завършването на пълния мандат на 44-то Народно събрание. През изминалата 2021 г. бяха проведени редовни избори за 45 -то Народно събрание. Т.нар. партии на промяната обаче не успяха да сформират работещо правителство и се стигна до нови избори за народни представители през юли 2021 г., като резултатът отново доведе до парламентарна криза и насрочване на такива за трети по ред за 2021 г. Тази политическа нестабилност винаги води до несигурност сред населението и бизнеса.

След проведените през м. ноември 2021 г. редовни избори за Народно събрание и за президент на Република България, отново нямаше партия с нужния брой депутати, която сама да може да сформира правителство. В резултат на водените преговори, инициирани от спечелилата най-голям брой места в парламента нова партия „Продължаваме промяната“ на бившите служебни министри Кирил Петков и Асен Василев беше постигнато политическо съгласие с подписването на споразумение за съвместно управление с коалиционните им партньори и бе излъчено редовно действащо правителство. Въпреки че многопартийната коалиция е нестабилна и в нея се пораждат противоречия, не се предполагат значителни рискове по отношение на икономическата политика или за ангажимента на България към ЕС.

Кредитен риск

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би

имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

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

Източник: Министерство на финансите на Република България

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Такова форсмажорно обстоятелство е войната, която се води в Украйна. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

Валутен риск

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

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

Инфлационен риск

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

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

бизнеса водят до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към момента са налице покачващи се цени на електроенергията, ресурсните суровини използвани в промишлеността, навалата при контейнерните превози и други фактори, които е възможно допълнително да ускорят инфлационните процеси в световен мащаб, което пряко ще повлияе на икономическата ситуация в страната.

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Средногодишен индекс на потребителските цени на годишна база	2.1%	2.8%	3.1%	1.7%	7.8%

Източник: НСИ (<https://www.nsi.bg/>)

След поредни години на спад до 2016 г., потребителските цени тръгнаха отново нагоре в следващите три години. По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година е, както следва : през 2017 г. 2.1%, през 2018 г. 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. спадна до 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ ИПЦ достига 3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният риск продължава да се повишава и през 2022 г., като в края на м. април средногодишният ИПЦ се повишава с 14.4 % спрямо съответния месец на предходната година.

Риск от безработица

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

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. Същевременно коефициента на заетост на лицата навършили 15 години расте. През 2017 г. същия надхвърли 50 на сто и в края на 2019 г. достигна до 54.2%. През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от COVID-19 обърна тенденцията на спад в безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица достигна до 5.2%, а коефициента на заетост се понижи до 52.9. Това увеличение продължи и през началото на 2021 година, като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%, а коефициента на заетост спадна до 51.4%. В последствие се отчита плавно, но отчетливо намаление и връщане към основния тренд за намаляне равнището на регистрираната безработицата: 6.1% за м. април, 5.7% за м. май, 5.2% за м. юни, 5.0% за м. юли и 4.9% за м. август. В месечните отчети на Агенцията по заетостта е видно че коефициентът за безработица остава стабилен и продължава да поддържа исторически ниски за България нива от 4.8% през декември 2021 г. и 4.6% през април 2022 г.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

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

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

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

което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след разплащането на дължимия данък.

Рискове, свързани с изменението на климата

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

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

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

Рискове, специфични за Дружеството

- ✓ бизнес риск – дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Чест от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.
- ✓ кредитен риск - при осъществяване на своята дейност „Варна Риълтис“ ЕАД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;
- ✓ ликвиден риск - изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Варна Риълтис“ ЕАД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;
- ✓ управленска политика на Дружеството - бъдещото развитие на „Варна Риълтис“ ЕАД и неговата Група зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „Варна Риълтис“ ЕАД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика;
- ✓ зависимост от ключови служители - за постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от тях може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху дейността, инвестициите и възможностите за привличане на капитал;

- ✓ неетично и незаконно поведение - риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „Варна Риълтис“ ЕАД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;
- ✓ риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните - съществува риск от осъществяване на сделки между „Варна Риълтис“ ЕАД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Варна Риълтис“ ЕАД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;
- ✓ рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества – възможно е в бъдеще придобитите дъщерни и/или асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което „Варна Риълтис“ ЕАД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижаване на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси.

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

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

Рискове свързани с характера на ценните книжа

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

Инвеститорите трябва да отчетат, че включването на EURIBOR като компонент при определянето на всяко едно от шестмесечните лихвени плащания на издадените от „Варна Риълтис“ ЕАД деветгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на размера на предстоящите в бъдещото лихвени плащания, съгласно предоставеният погасителен план от Емитента.

Заемът е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 3.50%, но общо не по-малък от 3.25 годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Така заложените лихвените плащания в погасителния план на настоящата облигационна емисия са обвързани с пазарното представяне на EURIBOR, представляващо средното лихвено равнище, при което най-големите банките в еврозоната предлагат краткосрочно необезпечено финансиране помежду си. Обявява се ежедневно в 11.00 часа централноевропейско време и показва базовата лихва на междубанковия паричен пазар в Еврозоната за депозити в евро за 1, 3, 6 и 12 месеца.

Към момента на издаване на настоящата емисия облигации (21.12.2021 г.), стойността на EURIBOR е отрицателна величина. В случай на промяна лихвената политика на Европейската централна банка в посока „затягане“, като например за справяне с повишена инфлация и свързаните с това действия от нейна страна, този компонент би се повишил и съответно ще се повиши и цената на използвания заеман ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво на EURIBOR.

От друга страна Дружеството би се възползвало от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR и текущо да заплаща по-ниска стойност под формата на лихви, в случай че отрицателните курсове се задълбочат. Инвеститорите трябва да са наясно, че

при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-нисък от размера на предварително определения минимум, който е 3.25 % на годишна база.

Ценови и лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно.

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

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

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

Реинвестиционен риск

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

Риск от промяна в параметрите на емисията облигации

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

Ликвиден риск

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

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

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

Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

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

Валутен риск

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

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Нарастването на инфлацията намалява покупателната способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания). Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

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

Финансов риск

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността на Групата, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Емитента може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „Варна Риълтис“ 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.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

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

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)

1. Отговорни лица

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

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Валентина Борисова Димитрова, „Холдинг Варна“ АД и Милчо Петков Близнаков, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството за 2020 г. и 2021 г. е Светлана Димитрова – счетоводител, служебен адрес - гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2, която отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от нея финансови отчети.

„Приморска одиторска компания“ ООД, ЕИК 103599983, регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 086 и Валентина Ненова Николова-Иванова - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0617, като регистриран одитор отговорен за одита на финансовите отчети на Дружеството за 2020 г. и 2021 г. са отговорни за вредите, причинени от одитираните от тях годишни финансови отчети на Дружеството.

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

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

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

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

1.5. Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта за вторично предлагане на емисия облигации на „Варна Риълтис“ ЕАД с решение № /2022 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

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

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

2. Законово определени одитори

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

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2020 г. и 2021 г. изготвени съобразно НСС и годишния финансов отчет на Дружеството за 2021 г. изготвен съобразно МСС са одитирани от „Приморска одиторска компания“ ООД, ЕИК 103599983 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 104, ет. 5, ап. 32. „Приморска одиторска компания“ ООД е регистрирано одиторско дружество, член на ИДЕС под № 086. Регистрираният одитор отговорен за одита на финансовите отчети на Дружеството за 2020 г. и 2021 г. изготвени съобразно НСС и финансовия отчет на Дружеството за 2021 г. изготвен съобразно МСС е Валентина Ненова Николова-Иванова - дипломиран експерт счетоводител с диплома № 0617. Телефон: 052 608 875. Електронна поща: valia@procompany.com.

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

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

3. Рискови фактори

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

4. Информация за Емитента „Варна Риълтис“ ЕАД

4.1. *История и развитие на емитента.*

4.1.1. *Фирма и търговско име на Емитента*

Наименованието на Емитента е „Варна Риълтис“ ЕАД, която се изписва на латиница по следния начин – Varna rialtis.

4.1.2. *Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС)*

„Варна Риълтис“ ЕАД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 103252121 с вписване № 20080612110945 от 12.06.2008 г. LEI код на дружеството 894500OVYSKNPYONZM26.

4.1.3. *Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента, освен когато периодът е неопределен.*

„Варна Риълтис“ ЕАД е акционерно дружество, учредено през 2002 г. под наименованието „Мустанг-Холдинг“ АД и е вписано в Търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 11506/2002 г. Съгласно Устава, Дружеството е без краен срок за съществуване. Наименованието на дружеството е променено с акт за вписване № 20090203131221 от 03.02.2009 г.

С решения на СД на „Варна Риълтис“ ЕАД от 16.11.2015 г. е гласувано и прието реструктуриране в Групата на Емитента:

- Преобразуване чрез вливане на „УНИВЕРС 52“ ЕООД, ЕИК 103262432 (дъщерно дружество на Емитента) във „Варна Риълтис“ ЕАД;
- Преобразуване чрез вливане на „А ЕМ ДЖИ“ ЕООД, ЕИК 103131753 (дъщерно дружество на Емитента) във „Варна Риълтис“ ЕАД;
- Преобразуване чрез вливане на „ЕМ ДЖИ“ ЕООД, ЕИК 103304785 (дъщерно дружество на Емитента) във „Варна Риълтис“ ЕАД.

Датата на вливането влиза в сила от датата на вписване на обстоятелството в регистрите на Търговския регистър, воден към Агенцията по вписванията, а именно 12.02.2016 г. под номер 20160212150213.

С решения на Едноличния собственик на капитала на „Варна Риълтис“ ЕАД от 18.06.2020 г. е гласувано и прието реструктуриране на Емитента:

- Преобразуване чрез вливане на „ЧЕРНО МОРЕ ПРЕС“ ЕООД, ЕИК 103283584 (дъщерно дружество на Емитента) във „Варна Риълтис“ ЕАД;
- Преобразуване чрез вливане на „МЕДИЙНА ГРУПА ЧЕРНО МОРЕ“ ЕООД, ЕИК 103110595 (дъщерно дружество на Емитента) във „Варна Риълтис“ ЕАД.

Датата на вливането влиза в сила от датата на вписване на обстоятелството в регистрите на Търговския регистър, воден към Агенцията по вписванията, а именно 04.02.2021 г. под номер 20210204170716.

Осъществените през 2021 г. вливания на „ЧЕРНО МОРЕ ПРЕС“ ЕООД и „МЕДИЙНА ГРУПА ЧЕРНО МОРЕ“ ЕООД са извършени на основание взето решение за вътрешногрупово реструктуриране от едноличния собственик на капитала „ХОЛДИНГ ВАРНА“ АД. Преобразуваните се дружества са прекратили дейността си през 2020 г., след поэтапно спиране отпечатването на вестник ЧЕРНО МОРЕ и програмата на Телевизия ЧЕРНО МОРЕ. Вливанията не оказват влияние върху платежоспособността на „Варна Риълтис“ ЕАД.

4.1.4. *Седалище и правна форма на емитента, идентификационен код на правния субект (ИКПС), законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на*

учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента според учредителния акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според учредителния акт), както и уебсайт на емитента, ако има такъв, заедно със забележка, че информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.

„Варна Риълтис“ ЕАД е акционерно дружество, учредено в Република България и неговата дейност се урежда от българското законодателство. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2; тел: + 359 52 604 513, електронна поща: acc@m-sat.bg. LEI код на дружеството 894500OVYSKNPYONZM26.

Интернет страницата на дружеството е: varna-realties.bg.

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

4.1.5. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му.

От датата на последния одитиран финансов отчет – 31.12.2021 г. до датата на изготвяне на Проспекта, съществените промени във финансовото и търговско състояние на емитента са свързани със следните дългови взаимоотношения:

- На 28.01.2022 г. Емитентът продава дяловете си във „Варна Копи“ ЕООД на „Холдинг Варна“ АД на цена равна на номиналната им стойност. Промяната на собствеността е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 03.02.2022 г.
- На 11.02.2022 година Дружеството погасява предсрочно банков кредит овърдрафт към местна банкова институция в размер на 615 000 лв.

Няма други съществените промени във финансовата или търговската позиция на Емитента, настъпили след периода, обхванат от финансовата информация. Освен горепосочената емисия облигации, погасеният банков кредит и продажбата на дъщерно дружество, няма други произтекли по отношение на Емитента неотдавнашни събития, които са от съществено значение при оценката на платежоспособността му.

4.1.6. Кредитните рейтинги на емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция.

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

4.1.7. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на емитента след края на последната финансова година.

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2021 г., не са налице съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента.

4.1.8. Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента.

Емитента е финансирал дейности през 2021 г., съгласно целите заложили в настоящия облигационен заем, обект на настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, свързани с предмета на дейност на Дружеството и в изпълнение на дългосрочната му инвестиционна програма. Евентуалните нови инвестиции, както и обслужването на текущите задължения, Дружеството планира да извършва с използване на средства от основната си дейност. През 2021 г., Дружеството има отрицателен оперативен и инвестиционен паричен поток, който е компенсирал от положителния паричен поток от финансов дейност. Очакванията на ръководството на „Варна Риълтис“ ЕАД и на неговия едноличен собственик са направените инвестиции да започнат да носят доходност под формата на дивиденди и капиталови печалби в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на всички задължения, включително и лихвените и главнични плащания по настоящата емисия облигации. При необходимост е

възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

Към 31.12.2021 г. Дружеството има текущи пасиви в размер на 7 001 хил. лв. (съобразно отчета изготвен по НСС) и отчита приходи от дейността за 2021 г. в размер на 656 хил. лв. Дружеството няма проблем с обслужването на своите задължения, поради наличието на текущи активи в размер на 9 458 хил. лв. (съобразно отчета изготвен по НСС), в това число 1 088 хил. лв. финансови активи и 1 107 хил. лв. парични средства. Като допълнение можем да посочим, че през 2021 г. „Варна Риълтис“ ЕАД придоби административна сграда в идеалния център на гр. Варна, за която се очаква през текущата 2022 г. да бъде отдадена под наем и да започне да генерира текущ доход за Дружеството. Ръководството на Дружество счита, че изпълнението на тези условия е достатъчно за регулярното обслужване на текущите му задължения.

5. Преглед на стопанската дейност

5.1. Предметът на дейност на „Варна Риълтис“ ЕАД е търговска дейност, хотелиерство и ресторантьорство /след лиценз/, посредничество, сделки с недвижими имоти, транспортна дейност в страната и чужбина, сделки с интелектуална собственост, изграждане на обществени далекосъобщителни мрежи и кабелни разпределителни системи за радио и телевизионни сигнали, предоставяне на далекосъобщителни услуги чрез далекосъобщителни мрежи, развлекателни услуги, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва.

Паричните потоци, формирали доход под формата на капиталови печалби в резултат на основната дейност на Емитента, са свързани с операции с финансови инструменти и придобиване на миноритарни и мажоритарни дялове в дружества. „Варна Риълтис“ ЕАД генерира лихвени, сконтови и дивидентни потоци от активното управление на притежавания портфейл от активи. Разходите в голяма степен са свързани със заплатените лихви по пасивите на Дружеството, чрез които се постига благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от инвестициите се очаква да е по-висока от лихвите по дълга.

Видно от последният одитиран финансов отчет на Дружеството за 2021 г. приходите от дейността на дружеството отбелязват ръст до 656 хил. лв., спрямо 625 хил. лв. през 2020 г. , в това число:

ВИД ПРИХОД	2021 г. ХИЛ. ЛВ.	2020 г. ХИЛ. ЛВ.
Приходи от наем на инвестиционни имоти	538	514
Приходи от наем на билбордове	112	108
Приходи от комисионни по агентски договор	3	1
Други приходи	3	2
Общо	656	625

както и финансови приходи, съответно за 2021 г. – 487 хил.лв. и за 2020 г. – 255 хил.лв., в това число:

ВИД ПРИХОД	2021 г. ХИЛ. ЛВ.	2020 г. ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви по предоставени заеми	141	193
Приходи от дивиденди	310	-
Печалба от преценка до справедливи стойности на финансови активи	36	62
Общо	487	255

Стратегията на „Варна Риълтис“ ЕАД е фокусирана върху предмета му на дейност със следните цели, за които е емитиран настоящият облигационен заем:

- придобиване на участия в местни компании;
- придобиване на вземания от компании с добра кредитна история;
- погасяване на задължения на дружеството и промяна в лихвената и срочната структура на дълга му;
- плащане на такси и задължения възникнали във връзка с емитирането на облигационния дълг, с осигуряването на обезпечение на облигациите и с бъдещата му регистрация за търговия на регулиран пазар.

През 2021 г. във „Варна Риълтис“ ЕАД се вляха дружествата „Черно Море Прес“ ЕООД, ЕИК 103283584 и „Медийна група Черно море“ ЕООД, ЕИК 103110595, като осъщественото вливане е в резултат на вътрешногрупово реструктуриране след като преобразуващите се дружества са прекратили дейността си. Тези вливания няма да доведат до започване на нови дейности от страна на Емитента. Към датата на изготвяне на този Проспект ръководството на Дружеството не планира започване на предлагането на съществени нови продукти или услуги. „Варна Риълтис“ ЕАД осъществява дейността си по отдаване под наем на инвестиционни имоти и рекламни съоръжения на територията на гр. Варна, което е пряко свързано с местонахождението, както на недвижимите имоти, така и на съоръженията тип Пиза и Чело на територията на Община Варна.

5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, дружеството не е правило изявления за конкурентната си позиция.

6. Организационна структура

6.1. Ако Емитентът е част от група — кратко описание на групата и позицията на емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема — ако това помага за изясняване на структурата.

Емитентът е част от групата на „Холдинг Варна“ АД.

Дъщерните предприятия на Емитента, включени в консолидацията на „Холдинг Варна“ АД са:

Наименование на дъщерното дружество	ЕИК	Седалище и адрес на управление	Предмет на дейност	Участие на в капитала на дъщерното дружество (%)	Брой акции / дялове	Номинална стойност на акция / дял
„Атлас I“ ЕАД	202487733	гр. Варна, к.к. „Златни пясъци“, хотел „Атлас“	Хотелиерство, ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално - артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз	100.00 %	38 140 бр. акции	100 лв./акция
„Джиндърс“ ЕООД	103146449	гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3,	производство и търговия с растителни и животински продукти; покупка на стоки	100.00 %	50 дяла	100 лв./ дял

		ет. 2	или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; вътрешно и външнотърговска дейност; складова, лизингова, транспортна дейност в страната и чужбина; комисионна, спедиторска, консигнационна, туристическа, хотелиерска, ресторантьорска /след лицензиране/; търговско представителство и посредничество; предоставяне всякакъв вид услуги на физически и юридически лица; агенство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина; консултанска дейност			
„Ароганс“ ЕООД	148052538	гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2	извършване на туристически услуги -хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност и други услуги, свързани с вътрешния и международния туризъм след получаване на съответен лиценз, екскурзии в страната и чужбина, търговска, посредническа, лизингова и комисионерска дейност, строителство, проектиране, озеленяване, покупко-продажба на недвижими имоти, импорт-експорт, реекспорт, представителство на местни и чуждестранни ЮЛ или ФЛ в страната и чужбина, рекламна дейност, аранжиране и дизайнерски услуги, маркетинг, сделки с интелектуална собственост, транспортни услуги - превоз на пътници и товари в страната и чужбина	100% собственост на „Джиндърс“ ЕООД	50 дяла	100 лв./ дял
„Астера Първа Банско“ АД	202558290	гр. Варна, к.к.„Свети Константин и Елена“, Административна сграда	Хотелиерство, ресторантьорство; продажба на стоки от внос и местно производство; организиране и провеждане на музикално - артистична дейност; организиране на екскурзии в страната и чужбина; предоставяне на транспортни, информационни, комунално - битови, рекламни, спортни, анимационни, културни и други допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм; туроператорска дейност и туристическа агентска дейност, след получаване на лиценз	95.58 %	134 980 бр. акции	100 лв./акция
„М-Фуд-Варна“ ЕООД	131149356	гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2	Производство и търговия с растителни и животински продукти; покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; вътрешно и външнотърговска дейност; складова, лизингова, транспортна дейност в	100.00 %	100 дяла	50 лв./ дял

			страната и чужбина; комисионна, спедиторска, консигнационна, туристическа, хотелиерство, ресторантьорска /след лицензиране/ дейност; кадрово осигуряване на дейностите, търговско представителство и посредничество; предоставяне на всякакъв вид услуги на физически и юридически лица, агентство на български и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина; консултантска дейност			
--	--	--	--	--	--	--

„Холдинг Варна“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на сегмент акции Standard на Българска фондова борса АД под борсов код HVAR. Акции на Дружеството-майка се търгуват на Сегмент Стандарт на Българска фондова борса-София АД, а сделките се извършват чрез лицензирани инвестиционни посредници. Книгата на акционерите на Дружеството-майка се води от Централен депозитар АД.

Към 31 март 2022 г. капиталът на предприятието - майка възлиза на 6 485 897 лв., разпределен в 6 485 897 броя обикновени поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на „Холдинг Варна“ АД са физически и юридически лица. Към 31.03.2022 г. физическите лица притежават 5.04 % от капитала. Основен акционер е „Павлекс-97“ ЕООД, ЕИК 121494037 притежаващ 16.97% от капитала на дружеството.

Към датата на изготвяне на този проспект "Холдинг Варна" АД включва в консолидираните си отчети информация за дъщерните и асоциирани дружества на следните предприятия:

„Св.Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, ЕИК 813194292:

- „Астера I“ ЕАД, ЕИК 103872649
- „Азалия I“ ЕАД, ЕИК 201717688
- „Тиона“ ЕООД, ЕИК 103859044
- „Карачи“ ЕАД, ЕИК 203295839
- „Сий Фортрес“ ЕАД, ЕИК 205050468
- „Боровете I“ АД ЕИК 204605689
- „Бългериън Голф Съсайъти“ ЕООД, ЕИК 103825592
- „Шабла Голф Ваклино“ АД, ЕИК 200830717
- „Консорциум Марина Балчик“ АД, ЕИК 148034814
- „Аква Ерия“ ООД, ЕИК 103822685
- „Сий Санд“ ЕООД, ЕИК 205881669

„Варна Риълтис“ ЕАД, ЕИК 103252121:

- „Атлас I“ ЕАД, ЕИК 202487733
- „Джинджърс“ ЕООД, ЕИК 103146449
 - с дъщерно дружество – „Ароганс“ ЕООД, ЕИК 148052538
- „Астера Първа Банско“ ЕАД, ЕИК 202558290
- „М Фуд Варна“ ЕООД, ЕИК 131149356

„М Сат Кейбъл“ ЕАД, ЕИК 103131746:

- „Варна Телеком“ ЕООД, ЕИК 103760625
- „М САТ Преслав“ ООД, ЕИК 103826324
- „Телеком и С“ ООД, ЕИК 831527706
- „Инвестор.БГ“ АД, ЕИК 130277328:
 - с дъщерни дружества „Бранд Нью Айдиъс“ ЕООД, ЕИК 131111149
 - с дъщерно дружество „Бранд Продакшънс“ ООД, ЕИК 204023646
 - „Инвестор Имоти Нет“ ООД, ЕИК 201699669
 - „Инвестор Пулс“ ООД, ЕИК 200409561

- „Инвестор ТВ“ ЕООД, ЕИК 201523151
 - „Боец.БГ“ ООД, ЕИК 205272344
 - „Висше училище по застраховане и финанси“ АД, ЕИК 130319581 с дъщерни дружества „Проджект къмпани 1“ АД, ЕИК 205105587 и „Рубикон Проджект“ АД, ЕИК 202902446
- „ТПО Варна ЦППБО“ ЕООД, ЕИК 813094865:
- „ГИС Варна“ АД, ЕИК 200482591
- „Камчия“ АД, ЕИК 813109192
УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 204902950
ИП „Реал Финанс“ АД, ЕИК 121746470
„МИ-2“ ЕООД, ЕИК 813204092
„Баланс елит“ ЕООД, ЕИК 103837541
"Проджект естейтс" ЕООД, ЕИК 103143111

6.2. Ако емитентът е зависим от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде обявено ясно, заедно с обяснение за тази зависимост.

„Варна Риълтис“ ЕАД е контролирано пряко от едноличния собственик на неговия капитал „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584. Няма физически или юридически лица, които да упражняват непряк контрол по смисъла на §1, т.14 от ДР на ЗППЦК върху Емитента.

7. Информация за тенденциите

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

Като част от мерките за борба с Covid – 19, в страната бяха въведени значителни ограничения за пътуване в страната и в чужбина, както и засилени протиепидемични мерки, свързани със затваряне на търговски центрове, заведения за хранене, места за спорт и отдих и др. Разпространението на Covid – 19 в света се оценява като събитие със значително влияние върху търсенето и предлагането на стоки и услуги, като секторите туризъм, транспорт, развлечения и свободно време са сред от най-засегнатите в световен мащаб.

В резултат на въведените ограничения през месец март 2020 г. и несигурността в пътуванията в страната и чужбина, ръководството на дружествата от групата, чиито предмет на дейност е хотелиерство – „Атлас I“ ЕАД и „Астера първа Банско“ АД, взеха решение да не извършва дейност през периода и предприеха комплекс от стабилизационни мерки:

- Преговорени бяха параметрите на ползваните от дружествата банкови кредити, в резултат на което се разсрочи падежирали през 2020 година главници за след юни 2021 г.;

- Засегнатите дружества участваха в правителствени програми за компенсации на работодатели с цел запазване за заетостта на служителите и по ПМС №151 като предприятия директно засегнати от пандемията.

Пандемията от коронавирус оказа пряко негативно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на дружествата през 2020 и 2021 г. Създаването на ваксини, въвеждането на зелен сертификат и свързаното с това въвеждане на по-олекотени ограничителни мерки през 2021 г., доведоха до значително подобряване на международната обстановка и ръст на пътуванията в чужбина, което доведе до ръст и на приходите от продажби на „Атлас I“ ЕАД спрямо предходната 2020 г.

Ръководството на Емитента не може понастоящем да прогнозира дали ще има нови вълни на пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от такива върху икономиката и Групата, но счита, че към датата на изготвяне на този проспект влиянието на пандемията върху бизнеса и световните пазари намаля значително. След затихването на пандемията основните рискове през бизнеса и населението са свързани с повсеместното повишение на цените. От енергоносители, през електроенергия, суровини и материали, до разходите за труд, които се опитват да покрият натрупаната инфлация, всички елементи отчитат повишение през 2021 г. и 2022 г.

Очакванията в бранша са през 2022 г. да се достигнат нивата на приходи от продажби от туристически услуги от преди Covid – 19 пандемията, като прогнозите са свързани с подадените данни от туроператорите, с които дружествата работят.

По отношение инфлационните ефекти през 2021 г. и началото на 2022 г. до датата на изготвяне на този Проспект не са налице данни за значителна промяна във финансовото състояние на Емитента, неговите дъщерни дружества и на дружествата от Групата на неговия едноличен собственик на капитала. Ръководството на Емитента не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде завишената инфлация и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката и Групата, но счита, че влиянието на повишаването на цените на суровини, материали и на разходите за труд върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно.

Към датата на изготвяне на този Проспект военният конфликт в Украйна изглежда неразрешим и влиянието от него ще продължи през следващите месеци. По отношение на влиянието му върху дружествата от Групата на „Холдинг Варна“ АД заети в туристическия сектор е възможно това да окаже негативно влияние, чрез ограничаване на посещенията от страна на руски туристи.

След изготвянето на последните финансови отчети на Емитента и на неговия едноличен собственик на капитала липсват значителни промени във финансовото състояние на „Варна Риълтис“ ЕАД, „Холдинг Варна“ АД и дружествата от неговата икономическа група. *7.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година*

На 21.12.2021 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 10 млн. лв. Привлечените средства са използвани за целите посочени в Предложението към инвеститорите и в раздел IV, т. 3.2 от настоящия Проспект.

През текущата финансова година се разрази военния конфликт между Украйна и Руската федерация. Той доведе до множество проблеми, както за двете страни, така и за Европа и за останалия свят: бежанска криза; повишение в цените на енергоносителите в следствие на ограничителните мерки срещу Русия; спиране на газовите доставки за България и Полша и др. Съвкупността от тези фактори бе причина през м. април Световната банка да намали прогнозата си за ръста на БВП на България за 2022 г. до 2.6% спрямо 3.8% в предходната си прогноза. Много вероятно е тези фактори да окажат негативно влияние на българския бизнес и на дружествата от Групата на едноличен собственик на капитала като цяло.

8. Прогноза или оценка на печалбата

Емитентът не предоставя прогнози или оценка за печалбата.

9. Административни, управителни и надзорни органи

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

Членове на Съвета на директорите

„Варна Риълтис“ ЕАД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 2 физически и едно юридическо лице, вписани по партидата на Дружеството в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписвания.

Валентина Борисова Димитрова – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2

Участия в управлението и капитала на други дружества:

Г-жа Димитрова не извършва дейности извън „Варна Риълтис“ ЕАД, които са значителни по отношение на Емитента.

Към датата на изготвяне на този Проспект Валентина Борисова Димитрова има участие в „Авангард проект“ ЕООД, ЕИК 148127421 като едноличен собственик на капитала му и управител, и не е член на управителните и/или контролни органи на други дружества.

„Холдинг Варна“ АД – член на Съвета на директорите и едноличен собственик на капитала на дружеството

Бизнес адрес:

гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда

„Холдинг Варна“ АД публично дружество регистрирано в Търговския регистър на Варненски окръжен съд с Решение от 07.11.1996 г. по фирмено дело № 3908/1996 г. като Приватизационен фонд „Варна“. Преименувано е на „Холдинг Варна А“ АД с решение на Варненски окръжен съд от 05.03.1998 г. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 103249584 с вписване № 20080321134458 от 21.03.2008 г. През 2008 г. е преименувано на „Холдинг Варна“ АД с решение на Агенцията по вписванията.

Към датата на изготвяне на този проспект предмета на дейност на „Холдинг Варна“ АД е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за ползване на патенти на дружества, в които холдинга участва; финансиране на дружества, в които холдинга участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност. организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Закона за счетоводството.

„Холдинг Варна“ АД е публично акционерно дружество с двустепенна система на управление. Органи на управление на Дружеството са Общото събрание на акционерите, Надзорния и Управителния съвет.

Членове на Надзорния съвет са:

- Мартин Нейчев Стоянов;
- Драган Ангелов Драганов;
- Калин Георгиев Желев.

Членове на Управителния съвет на „Холдинг Варна“ АД са:

- Ивелина Кънчева Шабан;
- Милчо Петков Близнаков;
- Златимир Бориславов Жечев.

„Холдинг Варна“ АД се представлява от двама изпълнителни директори – Ивелина Кънчева Шабан и Милчо Петков Близнаков.

Г-жа Шабан извършва следните дейности извън „Варна Риълтис“ ЕАД:

„Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, Член на Управителен съвет и Изпълнителен директор;

„Камчия“ АД, ЕИК 813109192, Член на Съвет на директори и Изпълнителен директор;

„Реал Финанс“ АД, ЕИК 121746470, Прокурист;

„Парк Билд“ ЕООД, ЕИК 131577613, Управител;

„Св. Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, ЕИК 813194292, Член на Управителен съвет и Изпълнителен директор;

„Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040, Член на Надзорен съвет;

Фондация „Св. Св. Константин и Елена“, ЕИК175801333, Член на Управителен съвет;

„Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 148083754, Прокурист.

Към датата на изготвяне на този Проспект Ивелина Кънчева Шабан не притежава контролиращо участие в дружества като съдружник и/или акционер.

Г-н Близнаков извършва следните дейности извън „Варна Риълтис“ ЕАД:

„Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, Член на Управителен съвет и Изпълнителен директор;

„Триленд“ АД, ЕИК 148121468, Член на Съвет на директори;

„Свети Свети Константин и Елена Холдинг“ АД, ЕИК 813194292, Член на Управителен съвет;

„Реал Финанс“ АД, ЕИК 121746470, Член на Съвет на директори;

„Ароганс“ ЕООД, ЕИК 148052538, Управител;

„М Сат Кейбъл“ ЕАД, ЕИК 103131746, Член на съвет на директорите и изпълнителен директор;

„Баланс Елит“ ЕООД, ЕИК 103837541, Управител;

„МИ-2“ ЕООД, ЕИК 813204092, Управител;

Фондация „Св. Св. Константин и Елена“, ЕИК 175801333, Член на Управителен съвет;

Фондация „Институт за устойчиво развитие“, ЕИК 205073634, Член на орган на управление.

Към датата на изготвяне на този Проспект Милчо Петков Близнаков не притежава контролиращо участие в дружества като съдружник и/или акционер.

Към датата на изготвяне на този проспект "Холдинг Варна" АД включва в консолидираните си отчети информация за дъщерните и асоциирани дружества на следните предприятия:

„Св.Св. Константин и Елена Холдинг“ АД, ЕИК 813194292:

- „Астера I“ ЕАД, ЕИК 103872649
- „Азалия I“ ЕАД, ЕИК 201717688
- „Тиона“ ЕООД, ЕИК 103859044
- „Карачи“ ЕАД, ЕИК 203295839
- „Сий Фортрес“ ЕАД, ЕИК 205050468
- „Боровете I“ АД ЕИК 204605689
- „Бългериън Голф Съсайъти“ ЕООД, ЕИК 103825592
- „Шабла Голф Ваклино“ АД, ЕИК 200830717
- „Консорциум Марина Балчик“ АД, ЕИК 148034814
- „Аква Ерия“ ООД, ЕИК 103822685
- „Сий Санд“ ЕООД, ЕИК 205881669

„Варна Риълтис“ ЕАД, ЕИК 103252121:

- „Атлас I“ ЕАД, ЕИК 202487733
- „Джинджърс“ ЕООД, ЕИК 103146449
 - с дъщерно дружество – „Ароганс“ ЕООД, ЕИК 148052538
- „Астера Първа Банско“ ЕАД, ЕИК 202558290
- „М Фуд Варна“ ЕООД, ЕИК 131149356

„М Сат Кейбъл“ ЕАД, ЕИК 103131746:

- „Варна Телеком“ ЕООД, ЕИК 103760625
- „М САТ Преслав“ ООД, ЕИК 103826324
- „Телеком и С“ ООД, ЕИК 831527706
- „Инвестор.БГ“ АД, ЕИК 130277328:
 - с дъщерни дружества „Бранд Ню Айдиъс“ ЕООД, ЕИК 131111149
 - с дъщерно дружество „Бранд Продакшънс“ ООД, ЕИК 204023646
 - „Инвестор Имоти Нет“ ООД, ЕИК 201699669
 - „Инвестор Пулс“ ООД, ЕИК 200409561
 - „Инвестор ТВ“ ЕООД, ЕИК 201523151
 - „Боец.БГ“ ООД, ЕИК 205272344
 - „Висше училище по застраховане и финанси“ АД, ЕИК 130319581 с дъщерни дружества „Проджект къмпани 1“ АД, ЕИК 205105587 и „Рубикон Проджект“ АД, ЕИК 202902446

„ТПО Варна ЦППБО“ ЕООД, ЕИК 813094865:

- „ГИС Варна“ АД, ЕИК 200482591

„Камчия“ АД, ЕИК 813109192

УД „Реал Финанс Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК 204902950
ИП „Реал Финанс“ АД, ЕИК 121746470
„МИ-2“ ЕООД, ЕИК 813204092
„Баланс елит“ ЕООД, ЕИК 103837541
"Проджект естейтс" ЕООД, ЕИК 103143111

„Холдинг Варна“ АД е член на Съвета на директорите на дъщерните дружества „Варна Риълтис“ ЕАД, „М Сат Кейбъл“ ЕАД и „Камчия“ АД.

Милчо Петков Близнаков – член на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, Административна сграда

Участия в управлението и капитала на други дружества:

Описани са по-горе в ролята му на представляващ на „Холдинг Варна“ АД.

Дружеството се представлява от изпълнителният директор **Валентина Борисова Димитрова**.

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

На „Варна Риълтис“ ЕАД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

10. Мажоритарни акционери

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

Дружество-майка, притежаващо пряко 31 250 акции с номинална стойност 11 лв. или 100.00 % от капитала на „Варна Риълтис“ ЕАД е „Холдинг Варна“ АД, ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр. Варна, к.к. „Св. Св. Константин и Елена”, Административна сграда. „Холдинг Варна“ АД е публично дружество. Според доклада за неговата дейност, част одитирания консолидиран финансов отчет, към 31.12.2021 г. в дружеството няма физически лица, които да притежават над 5% от капитала му. „Павлекс-97“ АД, „Андезит“ ООД, „Абас“ ЕООД и УПФ „Съгласие“ са юридическите лица с дял над 5%. Информацията по предходното изречение е актуална и към датата на изготвяне на този Проспект.

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

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

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

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

Към настоящия момент няма лица, които да упражняват контрол върху „Холдинг Варна“ АД в горепосочения смисъл.

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

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Варна Риълтис“ ЕАД.

Едноличният собственик на капитала на Дружеството, упражнява правата си като акционер, предоставени им съгласно ТЗ, Устава и другите приложими нормативни актове.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

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

11.1. Финансова информация за минали периоди

11.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните две финансови години (или целия период, който може и да е по-кратък, през който емитентът е упражнявал дейност), както и одиторските доклади за всяка от тези години.

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2020 г. и 2021 г. са достъпни на интернет-страницата на Емитента varna-realties.bg. Финансовите отчети за 2020 г. са достъпни и на страницата на Търговския регистър към Агенцията по вписванията (www.brta.bg).

Финансовият отчет на Емитента за 2021 г. е изготвен в съответствие с Международните счетоводни стандарти (МСС).

Във връзка с предприети действия по изготвяне на този проспект, във връзка с регистрация за търговия на Българска Фондова Борса на емитирания през 2021 г. облигационен заем и във връзка с изискванията на чл. 34 ал.6 от Закона за счетоводството, бе взето решение за изготвяне на финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г. на база на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, който да бъде предоставен на Комисията за финансов надзор за целите на пласирането.

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 „Варна Риълтис“ ЕАД ще изготвя отчетите си съобразно МСС.

Отчет за приходите и разходите	31.12.2021	31.12.2020
<i>(изготвен на базата на МСС)</i>	(одитирани данни в хил. лв.)	
Приходи от дейността	656	625
Разходи за дейността		
Разходи за външни услуги	(158)	(152)
Разходи за материали	(77)	(49)
Разходи за персонала	(31)	(32)
Амортизация	(139)	(126)
Други разходи	(161)	(229)
Общо разходи	(566)	(588)
Печалба от оперативната дейност	90	37
Финансови приходи	487	255
Финансови разходи	(613)	(121)
Печалба преди облагане с данъци	(36)	171
Приходи/(Разходи) за данъци върху печалбата	36	(13)
Нетна печалба за периода	-	158

През разглеждания период Дружеството отчита незначителен ръст в приходите от дейността (4.95%), което съчетано с понижението на разходите рефлектира в по-висока печалба от оперативна дейност (със 143.24% по-висока). Същевременно значителното увеличение на финансовите разходи (с 406.61%) води до отрицателен резултат преди облагане с данъци.

Отчет за финансовото състояние	31.12.2021	31.12.2020
<i>(изготвен на базата на МСС)</i>	(одитирани данни в хил. лв.)	
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	4 974	2 085
Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи	11	2
Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества	17 876	17 876
Предоставени заеми и допълнителни вноски	2 818	1 409
Търговски и други вземания	260	-
Отсрочени данъчни активи	119	123
Общо нетекущи активи	26 058	21 495
Текущи активи		
Предоставени заеми и допълнителни вноски	6 238	1 062
Търговски и други вземания	679	624
Краткосрочни финансови активи	1 088	1 052
Парични средства	1 107	1 252
Общо текущи активи	9 112	3 990
Общо активи	35 170	25 485
КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Капитал		
Основен капитал	344	344
Резерви	-2 209	44
Неразпределена печалба	6 582	6 582
Общо капитал	4 717	6 970
Нетекущи пасиви		
Задължения по облигационен заем	10 000	-
Получени търговски и други кредити	13 459	13 707
Общо нетекущи пасиви	23 459	13 707
Текущи пасиви		
Получени търговски и други кредити	5 963	3 682
Търговски и други задължения	1 031	1 126
Общо текущи пасиви	6 994	4 808
Общо пасиви	30 453	18 515
Общо капитал и пасиви	35 170	25 485

През разглеждания период Дружеството отчита значителен ръст на активите си. Инвестиционни имоти се повишават със 138.56%, а предоставени заеми и допълнителни

вноски с 487.38%. Измененият в тези два типа активи са в основната на увеличението на общия размер на активите със 38% на годишна база.

Отчет за паричните потоци	31.12.2021	31.12.2020
	(аудитирани данни в хиляди лв.)	
Наличности от парични средства на 1 януари	1 252	150
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	820	835
Плащания на доставчици и други кредитори	(629)	(173)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения (Платени)/възстановени данъци	(32)	(30)
Постъпления (плащания) по агентски договор, нетно	(126)	(346)
Други плащания	(680)	661
Други плащания	(3)	(1)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(650)	946
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Увеличение на капитала на дъщерни дружества	-	(13 700)
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	(3 609)	-
Предоставени заеми	(6 869)	(114)
Постъпления от предоставени заеми	116	-
Постъпления/(плащания) свързани с финансови активи, нетно	-	(134)
Постъпления от дивиденди	13	-
Постъпления от вливане на дружества	6	-
Постъпления от продажба на инвестиции	630	2
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(9 713)	(13 946)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емисия на облигации	10 000	-
Получени заеми	15 708	15 197
Върнати заеми	(14 405)	(1 037)
Платени лихви по кредити	(1 074)	(55)
Други плащания	(11)	(3)
Нетни парични потоци от финансова дейност	10 218	14 102
Изменение в паричните наличности през годината	(145)	1 102
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 107	1 252

През отчетния период дружеството преминава от положителен към отрицателен паричен поток от оперативна дейност основно поради изменения в потока Постъпления

(плащания) по агентски договор. Нетните парични потоци от инвестиционна дейност продължават да бъдат отрицателни. Докато през 2020 г. основния тип инвестиционен паричен поток е увеличението на капитала на дъщерни дружества, то през 2021 г. Дружеството отчита значителни по размер плащания за придобиване на инвестиционни имоти и предоставени заеми. Нетните парични потоци от финансова дейност остават положителни, като за разлика от 2020 г., когато размера на върнатите заеми е едва 1 037 хил. лв. през 2021 г. същия достига 14 405. Повишението е покрито отчасти от емитирането на облигациите, за които се иска допускане до търговия с този Проспект.

11.1.2. Промяна на референтната балансова дата.

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

11.1.3. Счетоводни стандарти

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз, са задължителни за консолидираните финансови отчети на компании, регистрирани на фондовата борса, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСС или Националните счетоводни стандарти (НСС), приети за прилагане в България. Дружеството е приело да изготвя и представя финансовите си отчети на база на Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България.

Към датата на изготвяне на този Проспект „Варна риълтис“ ЕАД, не изготвя консолидирани финансови отчети, защото попада в обхвата на т.5.1 от СС 27, буква „а“: „предприятието майка на освободеното предприятие притежава всички акции или дялове в освободеното предприятие, като не се вземат под внимание акциите или дяловете в освободеното предприятие, които се притежават от членовете на неговото административно ръководство и от членовете на неговия управителен или надзорен съвет по силата на закон или по силата на учредителния му акт“ при спазване на условието „освободеното предприятие майка и всички негови дъщерни предприятия са включени в консолидиран финансов отчет на по-голямо обединение от предприятия, чието предприятие майка е местно лице или от друга държава - членка на Европейския съюз“

За целите на изготвяне на консолидиран финансов отчет „Холдинг Варна“ АД прилага принципа на Единните счетоводни политики, залегнал в IFRS 10, т. е. консолидацията се осъществява при спазване на МСС чрез привеждане на финансовата информация според изискванията им: „Ако даден член на групата използва счетоводни политики, които се различават от възприетите в консолидираните финансови отчети за сходни сделки и събития, станали при сходни обстоятелства, при изготвянето на консолидираните финансови отчети се правят подходящи корекции във финансовите отчети на въпросния член на групата, за да се гарантира съответствието им със счетоводните политики на групата.“

11.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2006 г., в сила от 01.01.2006 г., изменени с ПМС № 251/17.10.2008 г., в сила от 01.01.2008 г. и с ПМС № 394/30.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г.

Одитираните финансови отчети на Емитента за предходните периода са съставени в съответствие с Националните счетоводни стандарти (НСС).

Отчет за приходите и разходите	31.12.2021	31.12.2020
	(одитирани данни в хил. лв.)	
Приходи от дейността	656	625

Разходи за дейността		
Разходи за външни услуги	(158)	(152)
Разходи за материали	(77)	(49)
Разходи за персонала	(31)	(32)
Амортизация	(139)	(126)
Други разходи	(4)	(40)
Общо разходи	(409)	(399)
Печалба от оперативната дейност	247	226
Финансови приходи	487	255
Финансови разходи	(613)	(121)
Печалба преди облагане с данъци	121	360
Разходи за данъци върху печалбата	20	(32)
Нетна печалба за периода	141	328
Доход на акция	4.51 лв.	10.50 лв.

Източник: Одитирани финансови отчети на Емитента за 2020 г. и 2021 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС	31.12.2021	31.12.2020
	(одитирани данни в хил. лв.)	
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	4 974	2 085
Дълготрайни материални и нематериални активи	11	2
Инвестиции в дъщерни и асоциирани дружества	17 876	17 876
Предоставени заеми и допълнителни вноски	2 818	1 409
Търговски и други вземания	260	
Отсрочени данъчни активи	84	104
Общо нетекущи активи	26 023	21 476
Текущи активи		
Предоставени заеми и допълнителни вноски	6 584	1 251
Търговски и други вземания	679	624
Краткосрочни финансови активи	1 088	1 052
Парични средства	1 107	1 252
Общо текущи активи	9 458	4 179
ОБЩО АКТИВИ	35 481	25 655
КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Капитал		
Основен капитал	344	344
Резерви	(2 209)	44

Неразпределена печалба	6 893	6 752
Общо собствен капитал	5 028	7 140
Нетекущи пасиви		
Задължения по облигационен заем	10 000	-
Получени търговски и други кредити	13 452	13 707
Общо нетекущи пасиви	23 452	13 707
Текущи пасиви		
Получени търговски и други кредити	5 970	3 682
Търговски и други задължения	1 031	1 126
Общо текущи пасиви	7 001	4 808
ОБЩО ПАСИВИ	30 453	18 515
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	35 481	25 655

Източник: Одитирани финансови отчети на Емитента за 2020 г. и 2021 г.

Отчет за паричните потоци	31.12.2021	31.12.2020
	(одитирани данни в хил. лв.)	
Наличности от парични средства на 1 януари	1 252	150
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти и други дебитори	820	835
Плащания на доставчици и други кредитори	(629)	(173)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения (Платени)/възстановени данъци	(32)	(30)
Постъпления (плащания) по агентски договор, нетно	(680)	661
Други плащания	(3)	(1)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(650)	946
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Увеличени на капитала на дъщерни дружества	-	(13 700)
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	(3 609)	-
Предоставени заеми	(6 869)	(114)
Постъпления от предоставени заеми	116	-
Постъпления/(плащания) свързани с финансови активи, нетно	-	(134)
Постъпления от дивиденди	13	-
Постъпления от вливане на дружества	6	-
Постъпления от продажба на инвестиции	630	2
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(9 713)	(13 946)

Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емисия на облигации	10 000	-
Получени заеми	15 708	15 197
Върнати заеми	(14 405)	(1 037)
Платени лихви по кредити	(1 074)	(55)
Други плащания	(11)	(3)
Нетни парични потоци от финансова дейност	10 218	14 102
Изменение в паричните наличности през годината	(145)	1 102
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 107	1 252

Източник: Одитирани финансови отчети на Емитента за 2020 г. и 2021 г.

11.1.5. Консолидирани финансови отчети

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя единствено индивидуални финансови отчети, като съгласно НСС, Отчетите на „Варна Риълтис“ ЕАД, на неговите дъщерни дружества се консолидират в публичното дружество „Холдинг Варна“ АД.

11.1.6. Давност на финансовата информация

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г.

11.2. Междинна и друга финансова информация

Последния отчет на „Варна Риълтис“ ЕАД е към 31.12.2021 г., като същия е одитиран.

11.3. Одитиране на финансовата информация за минали периоди

11.3.1. Одиторски доклад

Годишният финансов отчет по НСС на Дружеството за 2021 г. е одитиран от „Приморска одиторска компания“ ООД, ЕИК 103599983 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 104, ет. 5, ап. 32. член на ИДЕС под № 086. Регистрираният одитор отговорен за одита на финансовите отчети на Дружеството за 2020 г. е Валентина Ненова Николова-Иванова - дипломиран експерт счетоводител. В одиторския доклад към финансовия отчет на Емитента за 2021 г. е изразено квалифицирано мнение. „Ние извършихме одит на приложения годишен финансов отчет на „Варна Риълтис“ ЕАД (Дружеството), който съдържа счетоводен баланс към 31 декември 2021 година и отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложението към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпросите, описани в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, годишният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено т. 6 и т. 7 от Приложението към годишния финансов отчет, Дружеството притежава инвестиции в дъщерни дружества с балансова стойност към 31 декември 2021 година в размер на 17,876 хил. лв. като на две от дъщерните си дружества е предоставило заеми, заедно с натрупани лихви по тях, в размер на 3,917 хил. лв. В хода на нашия одит ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и

убедителни доказателства, че инвестираните от Дружеството средства в две от неговите дъщерни дружества в размер на 17,861 хил. лв. и предоставени към тях заеми в размер на 3,917 хил. лв. са възстановими в пълен размер, тъй като и към 31 декември 2021 година те продължават да имат съществени натрупани загуби и стойността на текущите им пасиви да превишава стойността на текущите им активи. Същевременно дейността на тези дружества е повлияна съществено от негативните последици от наложените противоепидемични мерки във връзка с пандемията от Covid-19. По тази причина ние не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин инвестиции и вземания, върху нетните активи и финансовия резултат на Дружеството към 31 декември 2021 и за годината, завършваща на тази дата.

Както е оповестено в т. 7 от Приложението към годишния финансов отчет към 31 декември 2021 година Дружеството има текущи вземания по предоставени заеми (главници и лихви) в размер на 6,584 хил. лв., като една част от тях в размер на 1,131 хил. лв. са от контрагент, който е в лошо финансово състояние и неговите задължения превишават нетните му активи. В процеса на нашият одит, ние не успяхме да се убедим в достатъчна степен, че посочените вземания биха могли да бъдат събрани в пълен размер, въпреки подписаните анекси за предоговаряне на сроковете за погасяване. В резултат на това ние не можахме да получим достатъчни и убедителни одиторски доказателства, че стойността на представените в счетоводния баланс към 31 декември 2021 година вземания по предоставени заеми не надвишава тяхната възможна възстановима стойност към тази дата.”

Годишният финансов отчет по НСС на Дружеството за 2020 г. е одитиран от „Приморска одиторска компания“ ООД, ЕИК 103599983 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 104, ет. 5, ап. 32. член на ИДЕС под № 086. Регистрираният одитор отговорен за одита на финансовите отчети на Дружеството за 2020 г. е Валентина Ненова Николова-Иванова - дипломиран експерт счетоводител. В одиторския доклад към финансовия отчет на Емитента за 2020 г. е изразено квалифицирано мнение. „Ние извършихме одит на приложения годишен финансов отчет на „Варна Риалтис“ ЕАД (Дружеството), който съдържа счетоводен баланс към 31 декември 2020 година и отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложението към финансовия отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпросите, описани в раздела на нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, годишния финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 година и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършващи на тази дата, в съответствие с Националните счетоводни стандарти, приети за прилагане в България.

База за изразяване на квалифицирано мнение

Както е оповестено в т. 6 и т. 7 от Приложението към годишния финансов отчет, Дружеството притежава инвестиции в дъщерни дружества с балансова стойност към 31 декември 2020 година в размер на 17 876 хил. лв. като на едно от дъщерните си дружества е предоставило заеми, заедно с натрупаните лихви по тях, в размер на 1 409 хил. лв. В хода на нашия одит ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и убедителни доказателства, че инвестираните от Дружеството средства в две от неговите дъщерни дружества размер на 17 861 хил. лв. и предоставените им заеми в размер на 1 409 хил. лв. са възстановени в пълен размер, тъй като и към 31 декември 2020 година те продължават да имат съществени натрупани загуби и стойността на текущите им пасиви да надвишава стойността на текущите им активи. Същевременно дейността на тези дружества е повлияна съществено от негативните последици от наложените противоепидемиологични мерки във връзка с пандемията от Covid-19 и в активните за тях сезони през 2020 година те не са извършвали дейност. По тази причина ние не сме в състояние да поделим дали има и какви са ефектите от представените по този начин инвестиции и вземания, върху нетните активи и финансови резултат на Дружеството към 31 декември 2020 и за годината, завършваща на тази дата. Както е оповестено в т. 7 от Приложението към годишния финансов отчет към 31 декември 2020 година

Дружеството има текущи вземания по предоставени заеми (главници и лихви) в размер на 1 251 хил. лв., като една част от тях в размер на 1 103 хил. лв. са от контрагент, който е в лошо финансово състояние и неговите задължения превишават нетните му активи. В процеса на нашия одит, ние не успяхме да се убедим в достатъчна степен, че посочените вземания биха могли да бъдат събрани в пълен размер, въпреки подписаните анекси за предоговаряне на сроковете за погасяване. В резултат на това ние не можахме да получим достатъчни и убедителни одиторски доказателства, че стойността на представените в счетоводния баланс към 31 декември 2020 година вземания по предоставени заеми не надвишава тяхната възможна възстановима стойност към тази дата.“

11.3.2. Друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите
Освен посочените финансови отчети за 2020 г. и 2021 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

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

Финансовите данни в настоящия Проспект са извлечени от Годишните одитирани финансови отчети на „Варна Риълтис“ ЕАД за 2020 г. и 2021 г.

11.4. Правни и арбитражни производства

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

11.5. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

На 21.12.2021 г. Дружеството емитира облигации на стойност 10 млн. лв., за чието вторично публично предлагане е изготвен настоящия Проспект. Информация за целите и начина на изразходвания облигационния заем е налична по-долу в документа - в точка 3. Съществена информация от глава IV. Информацията по Приложение 14 от делегиран регламент (ЕС) 2019/980. С изключение на горепосоченото обстоятелство, след края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от одитирания финансов отчет към 31.12.2021 г., до датата на настоящия проспект, не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата Група.

От датата на изготвяне на последния междинен консолидиран финансов отчет на Едноличния собственик на капитала към 31.03.2022 г. до датата на изготвяне на този Проспект не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на „Холдинг Варна“ АД и неговата Група.

12. Допълнителна информация

12.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е изцяло заплатен и се състои от 31 250 бр. обикновени акции с номинална стойност в размер на 11 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. „Варна Риълтис“ ЕАД не издавало друг вид акции.

Всички акции са собственост на публичното дружество „Холдинг Варна“ АД.

12.2. Учредителен акт и устав

„Варна Риълтис“ ЕАД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 103252121 с вписване № 20080612110945 от 12.06.2008 г.

Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 5 от Устава на „Варна Риълтис“ ЕАД. Не са посочени цели на Емитента в Устава му.

13. Договори от съществено значение

С изключение на издаденият облигационен заем, обект на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар и договора за банков кредит с ипотека върху придобит имот в гр. Варна, ул. „Братя Миладинови“ №22а, Емитентът и Дружествата от неговата икономическа група нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

Към датата на изготвяне на този проспект Емитента е страна по следните договори за банкови кредити с местни финансови институции:

Дата на отпускане	Договорен размер	Крайна падежна дата	Обезпечение	Остатък към 31.03.2022	Остатък към 31.05.2022*
22.10.2021	€ 1 200 000,00	22.10.2031	1. Ипотека на недвижимия имот (земя и административна сграда - гр.Варна, ул. Братя Миладинови №22а); 2.Особен залог на вземания на всички настоящи и бъдещи вземания по силата на договори за наем на недвижимия имот.	€ 1 150 000,00	€ 1 130 000,00
21.09.2021	594 000,00 лв.	20.2.2024	Първи по ред особен залог на вземания по Договор за наем на недвижим имот отдаден под наем	486 500,00 лв.	443 500,00 лв.

* Забележка: Погашенията се извършват на месечна база, за това последната дата, към която може коректно да бъде изчислена стойността на задължението е 31.05.2022 г.

Към 31.03.2021 г. дружествата от Групата на Едноличния собственик на капитала са страна по следните договори за банкови кредити с местни финансови институции:

Кредитополучател	Дата на отпускане	Разрешен лимит, отпусната сума	Лихвен процент	Остатък към 31.03.2022 г. (равностойност в хил. лв.)
Астера I ЕАД	28.02.2022	7 041	2,2%	7 041
Астера Първа Банско ЕАД	21.12.2012	24 252	ОЛП+1,875%	17 142
Атлас I ЕАД	21.12.2012	23 793	ОЛП+2%	16 463
Бранд ню айдиъс ЕООД	25.06.2020	1 000	5%	668
Варна риълтис ЕАД	22.10.2021	2 347	3mEuribor + 2,25%	2 249
Варна риълтис ЕАД	21.09.2021	594	БЛП+0,5% /3%/	486
Джинджърс ЕООД	31.10.2014	2 200	4,5%	590
Холдинг Варна АД	19.07.2021	700	РАПКК+1,21%, мин 2%	698
Холдинг Варна АД	23.12.2020	20 500	2%	19 049
М сат кейбъл ЕАД	20.12.2013	8 748	БЛП+1%	1 874
М сат кейбъл ЕАД	01.01.2019	7 500	БЛП+1%	6 828
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	30.03.2017	1 858	3mEuribor + 3.75%	1 020
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	12.10.2018	9 290	3mEuribor + 3.75%	8 086
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	25.02.2022	400	0,79% + надб 1,41, мин 2,2%	128
Св. Св. Константин и Елена Холдинг АД	25.02.2022	4 730	2,2%+0,79% надб за неусвоената част	586
Карачи ЕАД	05.08.2016	30 315	Прайм+надб, мин 3,15%	28 164
Карачи ЕАД	02.03.2018	4 890	Прайм+надб, мин 3,55%	4 067
Азалия I ЕАД	23.12.2021	11 382	1% ЕКИСФДИ+2%, мин 2,2%	9 390
Аква Ерия ООД	06.12.2019	2 151	1mEuribor+2.8% мин 3%	1 919
ОБЩО				126 448

Извън посочените по-горе договори за банкови кредити, дружествата от Групата на „Холдинг Варна“ АД нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

14. Налични документи

След одобрение от страна на Комисията за финансов надзор, този Проспект и допълнителна информация за „Варна Риълтис“ ЕАД могат да бъдат получени от публичния регистър на КФН (www.fsc.bg), от Българската фондова борса (www.bse-sofia.bg) и от интернет страницата на публичната медия, с която Емитента има сключен договор Investor.BG (www.investor.bg).

През периода на валидност на Проспекта същият, както и историческата финансова информация за Емитента от последните две финансови години, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица както могат да бъдат инспектирани на интернет страницата на „Варна Риълтис“ ЕАД varna-realties.bg.

През периода на валидност на Проспекта същият, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица ще са достъпни на интернет страницата на инвестиционния посредник „Реал финанс“ АД (www.real-finance.net).

През периода на валидност на Проспекта всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и застрахователната полица могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент:	„Варна Риълтис“ ЕАД
Седалище:	гр. София
Адрес на управление:	ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 604 513
Електронна поща:	acc@m-sat.bg
Лице за контакт:	Валентина Борисова Димитрова – Изп. директор

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

През периода на валидност на Проспекта Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ще бъде достъпен на хартиен носител на адреса на избрания Довереник на облигационерите ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2.

През периода на валидност на Проспекта, на оповестените по-горе в тази точка места ще са налични и достъпни за инвеститорите всички посочени в застрахователната полица приложения, както и всички посочени в Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ приложения.

Уставът на Емитента е наличен по партидата на дружеството в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенция по вписванията с електронен адрес www.brra.bg.

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

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

1.1. Лицата отговорни за информацията посочена в този Проспект са посочени в раздел „Отговорни лица“ на Информацията по Приложение 6 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, на стр. 22 и 23 по-горе.

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

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

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

- ✓ Българска народна банка (www.bnb.bg);
- ✓ Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- ✓ Българска фондова борса АД (www.bse-sofia.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg);
- ✓ БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД (www.bcra-bg.com).

1.5.

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

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

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

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

2. Рискови фактори

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

3. Съществена информация

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

Доколкото е известно на „Варна Риълтис“ ЕАД не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

Корпоративните облигации на „Варна Риълтис“ 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.

Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно Решение на Управителния орган на едноличния собственик на капитала на „Варна Риълтис“ ЕАД от 20.12.2021 г. със следните цели:

- развитие на групата на емитента чрез придобивания на дялови участия в придобиване на участия в местни компании;
- придобиване на вземания от компании с добра кредитна история;

- погасяване на задължения на дружеството и промяна в лихвената и срочната структура на дълга му;
- плащане на такси и задължения възникнали във връзка с емитирането на облигационния дълг, с осигуряването на обезпечение на облигациите и с бъдещата му регистрация за търговия на регулиран пазар.

Към датата на настоящия проспект са изразходвани 9 396 хил. лв. от набраните средства от настоящата емисия облигации, издадена от „Варна Риълтис“ ЕАД, като средствата са използвани съгласно посочените по-горе цели, както следва:

- погасяване на задължения на „Варна Риълтис“ ЕАД към едноличния собственик на капитала му в размер на 8 912 хил. лв.;
- погасяване на банкови заеми на стойност 142 хил. лв.
- такси и комисионни свързани с емитирането на облигационния заем на обща стойност 44 хил. лв.;
- 298 хил. лв. за заплащане в пълен размер на премията по застрахователния договор със ЗАД „Армеец“ АД, който обезпечава емисия облигации на Емитента, обект на настоящия проспект.

Основната част от средства набрани чрез облигационната емисия са използвани за погасяване на задълженията на Дружеството към Едноличния собственик на капитала. Задълженията са възниквали през годините на съществуването на Емитента и могат да бъдат описани със следната схема:

дата на възникване на задължението	срок на погасяване	Лихвен %	Обезпечение	наличие/липса на предоговорени условия				главница	лихви до датата на погасяване	ОБЩО погасени задължения	дата на погасяване на задълженията	
				Анекс № от дата	промяна в размера на главницата	промяна в срока на погасяване	промяна в размер на лихвения %					
24.01.2013	31.10.2021	2,50%	не	№1 / 25.01.2013	до 2 000 000 лв.	24.01.2014	9%	4 349 032,60 лв.	713 117,10 лв.	5 062 149,70 лв.	22.12.2021	
				№2 / 23.01.2014	-	-	7%					
				№3 / 23.01.2015	-	23.01.2015	-					
				№4 / 22.01.2016	-	22.01.2017	-					
				№5 / 20.01.2017	до 4 500 000 лв.	22.01.2018	4%					
				№6 / 22.01.2018	-	22.01.2019	-					
				№7 / 29.06.2018	до 5 000 000 лв.	-	-					
				№8 / 22.01.2019	-	22.01.2020	-					
				№9 / 22.01.2020	-	22.01.2021	-					
				№10 / 01.10.20	-	31.10.2021	2,50%					
				№11 / 04.01.21	поредност на погасяване - главница, лихва, неустойка							
23.12.2020	23.12.2024	2,50%	не	№1 / 18.05.2021	поредност на погасяване - главница, лихва, неустойка		3 556 500,00 лв.		3 556 500,00 лв.	22.12.2021		
11.02.2019	31.10.2022	2,50%	не	№1 / 11.02.2019	до 270 000 лв.	11.02.2020	4%	46 100,00 лв.	45 188,94 лв.	91 288,94 лв.	22.12.2021	
				№2 / 17.07.2019	до 650 000 лв.	-	-					
				№3 / 11.02.2020	-	11.02.2021	-					
				№4 / 24.06.2020	до 700 000 лв.	-	-					
				№5 / 01.10.2020	-	31.10.2021	2,50%					
				№6 / 01.10.2020	поредност на погасяване - главница, лихва, неустойка							
				№7 / 29.10.2021	-	31.10.2022	-					
07.05.2013	31.10.2022	2,50%	не	№1 / 08.05.2013	-	-	7%	87 550,00 лв.	114 803,93 лв.	202 353,93 лв.	22.12.2021	
				№2 / 30.12.2013	-	30.12.2014	-					
				№3 / 30.12.2014	-	30.12.2015	-					
				№4 / 30.12.2015	-	30.12.2016	-					
				№5 / 29.12.2016	-	29.12.2017	-					
				№6 / 09.01.2017	-	-	4%					
				№7 / 29.12.2017	-	29.12.2018	-					

			№8/ 29.12.2018	-	29.12.2019	-			
			№9/ 29.12.2019	-	29.12.2020	-			
			№10/ 01.10.2020	-	31.10.2021	2,50%			
								ВСИЧКО:	8 912 292,57 ЛВ.

Средствата, които още не са използвани са налични по сметки на дружеството и ще бъдат използвани съобразно целите заложи в предложението към инвеститорите.

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

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане

Разходи	Стойност / в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД*	216.00
Такса за регистрация на емисията в ЦД и издаване на депозитарни разписки*	1 506.00
Такси за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и на поканата за първо ОСО*	40.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД във връзка с частно пласиране на емисия облигации (с вкл. ДДС)*	14 400.00
Общо	16 162.00

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

Разходи	Стойност / в лева/
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	1 200.00
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар (с вкл. ДДС)*	6 000.00
Такса за одобрение на проспект съгласно тарифата на КФН*	9 132.51
Общо	16 332.51

* Разходи, които към датата на проспекта за заплатени

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 32 494.51 лв. или 3.2494 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 10 млн. лв. представляват 0.32 %. Нетният размер на постъпленията от емисията в „Варна Риълтис“ ЕАД възлиза на 9 967 505 лв. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, останалите Емитента ще финансира с неизползваните средства от емисията или със собствени средства.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност – отдаване под наем на недвижими имоти и рекламни съобщения, и холдингова дейност. Чрез извършеното ликвидиране на основна част от финансовите задължения, които са били обслужвани на значително по-висока цена, спрямо лихвеният процент по настоящата облигация, с която са покрити, следва да се намалят финансовите разходи и съответно, като краен резултат печалбата на дружеството да се увеличи. Освен подобряване на капиталовата база на Емитента, очакванията на ръководството на „Варна Риълтис“ ЕАД са направените инвестиции да започнат да носят капиталова, лихвена и дивидентна доходност в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на лихвите и главничните плащания по настоящата облигационна емисия. При необходимост е възможно някои от

краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

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

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

Предмет на публичното предлагане са 10 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 10 млн. лева.

Идентификационният код (ISIN) на емисията облигации на „Варна Риълтис“ ЕАД е BG2100021216. CFI код: DBVUFR. FISN код: VARNARIALTIS/VARBD 20291221. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Емисията облигации е първа по ред за Емитента.

4.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

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

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

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО; Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията; Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомявания и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- ✓ Наредба № 2 от 9.11.2021 г. 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 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- ✓ Валутен закон;

- ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса” АД;
- ✓ Правилник на „Централен депозитар” АД.

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

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

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

С настоящият Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 10 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 10 млн. лева.

4.5. *Валута на емисията на ценните книжа*

Емисията облигации на „Варна Риълтис“ ЕАД е деноминирана в лева.

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

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. 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. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност.

Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „Варна Риълтис“ ЕАД.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

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

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

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

Облигациите на „Варна Риълтис“ ЕАД са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на

финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповед. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен заповед, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

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

Основните права на облигационерите са:

- ✓ вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- ✓ вземания за лихви по притежаваните облигации;
- ✓ право на участие и право на глас в ОС на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);
- ✓ право да се иска свикване на ОС на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- ✓ право на информация;
- ✓ право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК;
- ✓ право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/.

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 ОС на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от довереник.

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

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

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. Неспазването на горепосоченият поет ангажимент, при издаването на облигационния заем от страна на Емитента, за последващо допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар и съответно неизпълнение на задължението изкупуване по искане на акционер не е основание за предсрочна изискуемост.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, ул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника на адрес https://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR_DOVERENIK-VR-ABV-21.12.2021-website.pdf на Емитента

„Варна Риълтис“ ЕАД varna-realties.bg и на инвестиционния посредник „Реал финанс“ АД (<http://www.real-finance.net>).

Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото ОС на облигационерите проведено на 21.01.2022 г. в седалището на Емитента. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон.

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

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.50.

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

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново ОС на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена..

В случай, че програмата не бъде повторно одобрена от ОСО при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика ново ОСО, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента (в т.ч. нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с поетия от Емитента ангажимент; разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите и др.).

Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от ОСО, в случай че Емитентът допусне нарушение на два или повече от финансовите показатели по емисията и същият не е предприел незабавни действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от ОСО. Съгласно данните от одитирания финансов отчет на Емитента изготвен съобразни изискванията на МСС за 2021 г. стойностите на финансовите

съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 86.6% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 30 453 хил. лв. и активи 35 170 хил. лв.;

- Покритие на разходите за лихви: 1.16 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба от обичайна дейност 90 хил. лв. и разходи за лихви 575 хил. лв.

- Текуща ликвидност: 1.30 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.50). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 9 112 хил. лв. и текущи пасиви 6 994 хил. лв.

Към 31.12.2021 г., Емитента спазва и трите финансови съотношения.

Инвеститорите следва да бъдат наясно, че неспазването на определените финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Датата на падежа на емисията е 21.12.2029 г. Плащането на главницата е на десет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

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

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

- 3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11 от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ), при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

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

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

Параметри, подлежащи на промяна:

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които емитентът е приел да спазва. При промяна на обезпечението на емисията облигации, емитентът може да предлага настоящото обезпечение със застраховка да бъде заменено единствено с друго обезпечение отговарящо на изискванията на чл. 100з от ЗППЦК.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

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

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

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

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

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

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

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

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

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

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

4.8. Информация за лихвените плащания

4.8.1 Обща информация за лихвените плащания

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

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.50 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-нисък от 3.25 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Определянето на лихвения процент за всеки шестмесечен период се определя по формулата:

$$\text{Лихвен процент} = \text{6-месечен EURIBOR} + 3.50 \%$$

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-нисък от 3.25%, то
Лихвен процент за шестмесечния период = 3.25 %

Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$\text{КД} = \text{НС} * \text{ЛП} * \text{РД} / \text{РДг}$$

където: КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация; НС – номинална стойност на една облигация; ЛП – определения 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.

Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период.

За първият шестмесечен период с падеж 21.06.2022 г. се начислява лихва в размер от **3.25 %** (три цяло и двадесет и пет стотни процента) проста годишна лихва, равна на минимално определения размер на лихвените плащания.

Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по ниска годишна лихва от 3.25%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 21.06.2022 г. за номинал 10 000 хил. лв. е в размер на 162 054.79 лв., закръглено до втория знак от десетичната запетая.

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания. Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвено плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

б) Разпоредби, свързани с платимата лихва

Размерът на лихвено 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 до втория знак след десетичната запетая

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

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (21.06.2022 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвено плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

г) Датите на лихвените плащания са, както следва: 21.06.2022 г., 21.12.2022 г., 21.06.2023 г., 21.12.2023 г., 21.06.2024 г., 21.12.2024 г., 21.06.2025 г., 21.12.2025 г., 21.06.2026 г., 21.12.2026 г., 21.06.2027 г., 21.12.2027 г., 21.06.2028 г., 21.12.2028 г., 21.06.2029 г., 21.12.2029 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 21.06.2025 г., 21.12.2025 г., 21.06.2026 г., 21.12.2026 г., 21.06.2027 г., 21.12.2027 г., 21.06.2028 г., 21.12.2028 г., 21.06.2029 г., 21.12.2029 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други.

Датата на падеж на емисията е 21.12.2029 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия:

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвено плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Дата на фиксиране на лихвата
1	21.12.2021	21.06.2022	3.25 %	182	365	16.12.2021
2		21.12.2022	6М Euribor + 3.50%, min 3.25%	183	365	16.06.2022
3		21.06.2023		182	365	16.12.2022
4		21.12.2023		183	365	16.06.2023
5		21.06.2024		183	366	18.12.2023
6		21.12.2024		183	366	18.06.2024
7		21.06.2025		182	365	18.12.2024
8		21.12.2025		183	365	18.06.2025
9		21.06.2026		182	365	17.12.2025
10		21.12.2026		183	365	17.06.2026
11		21.06.2027		182	365	16.12.2026
12		21.12.2027		183	365	16.06.2027
13		21.06.2028		183	366	16.12.2027
14		21.12.2028		183	366	16.06.2028
15		21.06.2029		182	365	18.12.2028
16		21.12.2029		183	365	18.06.2029

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

№ на лихвените плащания	Дата на издаване	Дата (ден, месец, година)	Лихвен процент	Размер на плащането (на една облигация)	Общ размер на лихвено плащане
1	21.12.2021	21.06.2022	3.25 %	16.21 лв.	162 054.79 лв.
2		21.12.2022	3.509 %	17.59 лв.	175 930.68 лв.
3		21.06.2023	3.509 %	17.50 лв.	174 969.32 лв.
4		21.12.2023	3.509 %	17.59 лв.	175 930.68 лв.
5		21.06.2024	3.509 %	17.55 лв.	175 450.00 лв.
6		21.12.2024	3.509 %	17.55 лв.	175 450.00 лв.
7		21.06.2025	3.509 %	17.50 лв.	174 969.32 лв.
8		21.12.2025	3.509 %	15.83 лв.	158 337.62 лв.
9		21.06.2026	3.509 %	14.00 лв.	139 975.45 лв.
10		21.12.2026	3.509 %	12.32 лв.	123 151.48 лв.
11		21.06.2027	3.509 %	10.50 лв.	104 981.59 лв.
12		21.12.2027	3.509 %	8.80 лв.	87 965.34 лв.
13		21.06.2028	3.509 %	7.02 лв.	70 180.00 лв.
14		21.12.2028	3.509 %	5.26 лв.	52 635.00 лв.
15		21.06.2029	3.509 %	3.50 лв.	34 993.86 лв.
16		21.12.2029	3.509 %	1.76 лв.	17 593.07 лв.

* Забележка – примерните стойности на лихвените плащания са изчислени при размер на 6-месечния EURIBOR от 0.009 % изчислен за 06.06.2022 г.

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

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

Съгласно чл. 111, буква „в” от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблиците на т. 4.8. и 4.9. от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ).

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

а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент

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

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

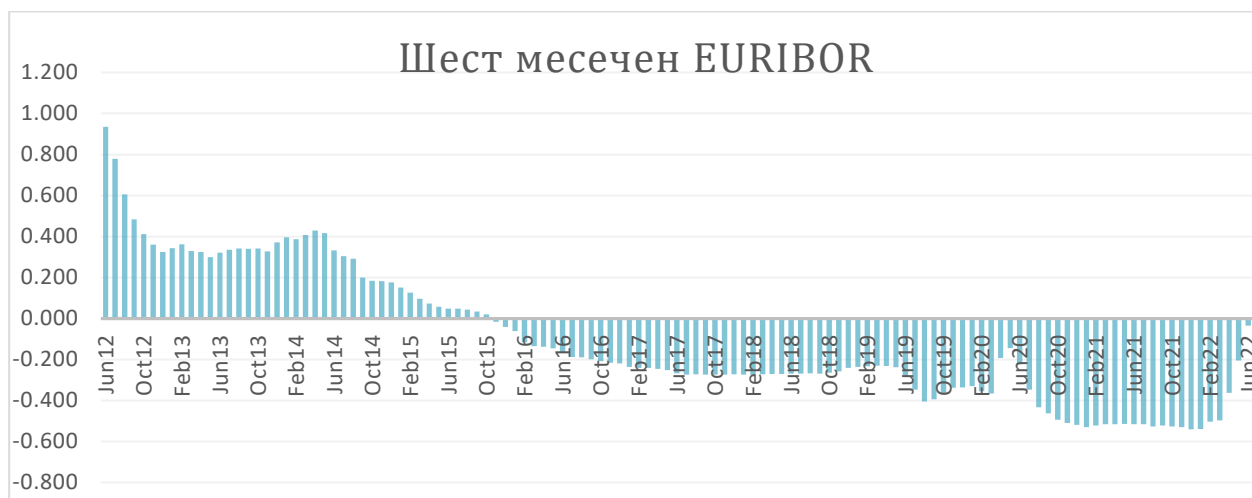
Euro Interbank Offered Rate или накратко EURIBOR е индикатор, използван на паричните пазари в Европейския съюз и представлява лихвеното равнище, на което най-големите банки разменят помежду си краткосрочни депозити. Бенчмарк индексът е съобразен с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2016 година относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на Регламент (ЕС) № 596/2014. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (СЕТ) за спот вальор (Т+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).

в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент

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

г) посочва се дали информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост може да бъде получена по електронен път и дали тази информация може да бъде получена безплатно

На графиката по-долу е представено месечните стойности на 6-месечния Euribor за период от десет години (м. юни 2012 г. – м. юни 2022 г.):



Източник: European Money Markets Institute (EMMI)

Стойността на 6-месечния Euribor за избрания десетгодишен период средномесечно се е движил в границите от -0.546% (декември 2021 г.) до 0.935% (юни 2012 г.).

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

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

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

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

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

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

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

ж) наименование на изчисляващото лице

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

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

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

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

а) Падеж.

Датата на падеж на емисията е 21.12.2029 г.

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

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

- ✓ облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;
- ✓ изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- ✓ посочените в точка 4.7. от Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ) случаи на неизпълнение, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- ✓ предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. Раздел IV от Проспекта ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)

Главнични плащания по облигационната емисия са, както следва:

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания (лева)
1	21.06.2025	182	365	1 000 000.00
2	21.12.2025	183	365	1 000 000.00
3	21.06.2026	182	365	1 000 000.00
4	21.12.2026	183	365	1 000 000.00
5	21.06.2027	182	365	1 000 000.00
6	21.12.2027	183	365	1 000 000.00
7	21.06.2028	183	366	1 000 000.00
8	21.12.2028	183	366	1 000 000.00
9	21.06.2029	182	365	1 000 000.00
10	21.12.2029	183	365	1 000 000.00

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

а) Информация за доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Лихвеният процент по настоящата емисия облигации се определя като сума от размера на 6-месечен EURIBOR към определена дата и надбавка от 3.50 %, но не по-нисък от 3.25 %.

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

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

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

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

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

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

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

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите. Изборът на Довереник на облигационерите е потвърден от Първото ОС на облигационерите проведено на 21.01.2022 г. в седалището на Емитента.

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

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

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

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

4. към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция;

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

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от ½ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право:

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

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- ✓ да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- ✓ при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- ✓ в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:
 - а) Промяна в състоянието на Застраховката по смисъла на договора с Довереника, доколкото Довереника е бил уведомен от Емитента за тези промени;
 - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
 - в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
 - г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;
 - д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, посредника да бъде довереник на облигационерите;
- ✓ редовно да проверява наличността и състоянието на Застраховката, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в договора;
- ✓ да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- ✓ да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- ✓ в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.
- ✓ Довереника има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на рисковата експозиция под минималната стойност на рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

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

- ✓ до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които довереника предприема;
- ✓ да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:
 - а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за промяна в състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията, по преценка на довереника;

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

в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователната полица по предявяване на претенциите на облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем в случаите на неизпълнение на техните задължения по облигационната емисия и гаранцията.

д) да предявява искове против Емитента, включително и/или;

е) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

Съгласно чл. 12, ал. 1 от договора с довереника на облигационерите Емитентът се задължава да сключи Застраховка съгласно чл. 3, т. 1 и сл. в негова полза в качеството му на Довереник на облигационерите за обща Рискова експозиция в размер не по-малък от 11 868 571.91 лв. (единадесет милиона осемстотин шестдесет и осем хиляди петстотин седемдесет и един лева и деветдесет и една стотинки), формирана от размера на главницата и всички дължими редовни лихви, включваща общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 10 000 000 (десет милиона) лева и на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 1 868 571.91 лв. (един милион осемстотин шестдесет и осем хиляди петстотин седемдесет и един лева и деветдесет и една стотинки), определени съгласно приложимата стойност на 6-месечния EURIBOR към 16.12.2021 г. плюс надбавката и отчитайки минималната стойност на лихвения процент. Застраховката по предходното изречение следва да включва цялата номиналната стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията. Дължимите лихви по облигацията се определят съгласно актуалните параметри на облигационния заем, като се фиксират за всеки следващ 6-месечен период съгласно условията на емисията. При промени в бъдеще на стойността на 6-месечния EURIBOR се извършват и съответни корекции в рисковата експозиция по застраховката отразяващи актуалния приложим лихвен процент и съответната дължима сума на лихвата по облигацията.

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

Предсрочна изискуемост

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

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

- ✓ Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от ТЗ;
- ✓ за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. Неспазване на поетия ангажимент за допускане до търговия на облигациите в срок от 6 месеца и неизпълнение на задължението за обратно изкупуване от страна на Емитента не е основание за предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите”, както и посочените в него приложения са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов” № 3, ет. 2, както и на адреса на управление на Довереника „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, ул. „Княз Борис I” № 7, ет. 2. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника https://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR_DOVERENIK-VR-ABV-21.12.2021-website.pdf.

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 20220104113658. На проведеното ОС бяха представени 90.00 % от всички емитирани облигации. С пълно мнозинство представените облигационери потвърдиха избора на „АБВ Инвестиции“ ЕООД за Довереник на облигационерите.

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 и с Решение на УС на едноличния собственик на капитала на „Варна Риълтис“ ЕАД от 20.12.2021 г.

4.13. Дата на емитиране на ценните книжа

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 21.12.2021 г.

4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

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

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

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

регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

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

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

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

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

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

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

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно Решение на УС на Едноличния собственик на капитала от 20.12.2021 г. за издаване на първа емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

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

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

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

на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на запора взыскателят може да поиска:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

По устройствен акт Седалището на Емитента е в Република България. 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 жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

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

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

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

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

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

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

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

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

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

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

Данъци, дължими от местни юридически лица

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

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

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

Чуждестранни притежатели

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

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

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

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

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

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

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

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

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

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

обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Задължения за удържане на данък

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

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

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

5. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа

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

5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

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

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „Варна Риълтис“ ЕАД е в размер на 10 000 000 (десет милиона) лева, разпределени в 10 000 (десет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

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

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

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

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

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

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

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

Всички 10 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. План за пласиране и разпределение

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

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

Предлагането се извършва единствено в Република България.

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

Няма предвидена подобна процедура.

5.3. Цена

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

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

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

5.4. Пласиране и поемане

5.4.1. Името и адреса лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането

Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „Реал Финанс“ АД с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24.

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

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

5.4.3. Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществените характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не

е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането

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

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

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

6. Допускане до търговия и организация на търговията

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

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

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

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

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

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 04.07.2022 г.

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

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

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

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

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

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

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

6.4. Емисионната цена на ценните книжа

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

7. Допълнителна информация

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

В Проспекта не са посочвани консултанти.

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

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

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

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

1. Същност на гаранцията

„Варна Риълтис“ ЕАД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 11 868 571.91 лева. Срокът на полицата е до 06.02.2030 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Варна Риълтис“ ЕАД в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

На „ЗАД Армеец“ АД е присъден кредитен рейтинг ВВВ- със стабилна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. БАКР е третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги важат в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения. Последният преглед на оценката на Гаранта е извършен през м. септември 2021 г. „ЗАД Армеец“ АД покрива критериите на чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Предмет на застрахователното покритие са вземания от предвидените в облигационния проспект плащания по главница и редовно начислявани лихви по емисии на облигации, издадени и разпространени, съобразно действащото българско законодателство

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

2. Обхват на гаранцията

Датата на сключване на застрахователната полица е 21.12.2021 г. Срокът на застрахователна полица № 21 100 1408 0000941362 е до 06.02.2030 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „Варна Риълтис“ ЕАД в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100021216. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Покритите рискове са изброени в полицата: банкрут; ускоряване изпълнението на облигационните задължения; изпадане на емитента в несъстоятелност; пропуск на дължимо плащане на неговия падеж; отхвърляне на облигационното задължение или мораториум върху облигационните плащания; влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия.

Довереникът на облигационерите е длъжен да действа с грижата на добър търговец с оглед предотвратяване и ограничаване на възможността за настъпване на застрахователно събитие, като съгласува действията си със Застрахователя и изпълнява дадените от него указания. Той уведомява Застрахователя в писмена форма като заедно с това предоставя съответни доказателства при настъпване на застрахователно събитие.

При забавяне на плащане Довереникът е длъжен 1. Да извърши всички необходими действия за получаване на плащането или за получаване на недвусмислено доказателство, че плащане няма да се извърши; 2. Да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за получаване на просрочените плащания; 3. Да вземе всички необходими мерки, за да запази правата си срещу Емитента, неговите гаранți или други лица.

Емитентът и Гарантът не са свързани лица. Гарантът е част от икономическата група на „Химимпорт“ АД. Няма физически или юридически лица упражняващи непряк контрол върху Емитента, чрез тяхно участие в капитала на „Химимпорт“ АД.

При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането.

3. Оповестявана информация за гарантиращото лице ЗАД Армеец

3.1. Отговорни лица

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

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

3.2. Законови определени одитори

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2019 г. и 2020 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД.

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

№ 26. Марий Апостолов е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

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

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

3.3. Рискови фактори

Застрахователен риск

Към датата на изготвяне на този Проспект страната ни току що излезе от епидемиологична обстановка свързана с пандемията от коронавирус COVID-19. Последно разпространения вариант на вируса Omicron вече отстъпва, като случаите на заболяването намаляват.

Със заповед на министъра на здравеопазването от 26.11.2021 г. изменена със Заповед № РД-01-991 от 02.12.2021 г., Заповед № РД-01-88 от 15.02.2022 г., Заповед № РД-01-103 от 22.02.2022 г. и Заповед № РД-01-110 от 25.02.2022 г. отпадна изискването за представяне на „зелен сертификат“ за заведенията и за обектите с обществено значение. Съгласно плана на здравното министерство, след 20.03.2022 г. изискването за „зелен сертификат“ отпадна и за работещите в обектите с обществено значение при запазване на благоприятната тенденция в развитието на епидемичната обстановка, свързана с COVID-19 в страната.

През 2020 г. и 2021 г. дейността на множество сектори в икономиката бе ограничена. Сред най-силно засегнатите сектори бяха ресторантьорството, туризма и транспорта. Застрахователният сектор не бе пряко засегнат от епидемиологична обстановка освен с оглед мерките, които следва да бъдат прилаганите за ограничаване на заразата. Здравното застраховане в страната ни е слабо развито и пандемията не поражда риск от изплащане на големи обезщетения за застрахователния сектор. В същото време обаче косвените щети за бранша могат да бъдат големи, заради влошеното финансово състояние на клиентите на застрахователните дружества – най-вече ресторанти, хотели, заведения и пр.

В края на м. февруари се разви военния конфликт между Руската федерация и Украйна. Застрахователният сектор не е пряко засегнат, но отново проблеми могат да бъдат породени поради влошеното финансово състояние на бизнеса и населението, следствие на повишените цени на горива, метали и други стоки с търговско предназначение.

Пандемията от COVID-19

Пандемията от COVID-19 може да има видим неблагоприятен ефект върху дейността на Гаранта. Към датата на изготвяне на този Проспект рисковете свързани с пандемията намаляват, но според Световната здравна организация тя не е приключила и правителствата трябва да продължат да бъдат бдителни.

Войната в Украйна

Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Възможно е то да окаже косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица.

Пазарен риск

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

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

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

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Ценови риск

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

Кредитен риск

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

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

Ликвиден риск

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

Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. През изминалата 2021 г. не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. През периода Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

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, ул. „Стефан Караджа“ № 2. 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/List-registered-and-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги, енергетика, строителство и др. При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 09.09.2021 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишение на присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги, както следва:

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

и променят перспективата по тях от положителна“ на „стабилна“, с което изразяват становището си за затвърдени в периода на преглед положителни изменения в постигнатите резултати от застрахователна дейност и структура на портфейла и оценяват положително поддържаните в последните четири години позитивни промени по повечето от наблюдаваните показатели, влияещи върху рейтинговата оценка (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armees-rating>)

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

изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от „ЗАД Армеец“ АД съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

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 разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

В сферата на общото застраховане в България в края на третото тримесечие на 2021 г. „ЗАД Армеец“ АД е на пето място с пазарен дял от 8.19 % на база общия премиен приход.

През третото тримесечие на 2021 г. структурата на портфейла на Гаранта продължава да е доминирана от Автомобилното застраховане. Застраховката Каско на МПС е структуроопределящата линия бизнес. Стратегията на Застрахователя се запазва в тригодишен период 2021 г. - 2023 г., като за 2021 година целта бе запазване на първа пазарна позиция и развитие на бизнес линията с ръст от 1.6 % (2 мил. лв.) на начислените премии, спрямо изпълнението за 2020 г.

Продажбите на полици Каско на МПС през третото тримесечие на 2021 г. възлизат на 101 416 хил. лв. При запазване на темповете през последното тримесечие на 2021 г. се очаква общия премиен приход да надхвърли отчетения през 2020 г. по показателя записана премия, като относителният дял спрямо общия приход е 62%. Застраховка Гражданска отговорност (ГО), свързана с притежаването и използването на МПС, с размер 34 755 хил. лв. премиен приход заема второ място в портфейла на Гаранта. Относителният дял на застраховката е 21% и се запазва приблизително равен на нивото от 2020 г. След отчетеното намаление на цените по застраховката на конкурентни на Гаранта застрахователи и като следствие – намален обем на сключени полици от ЗАД „Армеец“ през предходни периоди, през 2021 г. и 2022 г. се очаква слаб ръст в общия размер на премиения приход.

Застраховка Помощ при пътуване с приход 902 хил. лв. е най-засегнатата от пандемията, свързана с разпространението на вируса COVID-19, поради колапса на туристическия сектор. Застраховката реализира 63% спад през 2020 г. спрямо 2019 г., като делът и в портфейла на Гаранта пада от 2.5% през 2019 г. на 1% за 2020 г. В края на третото тримесечие на 2021 г. делът ѝ вече е 0.5% от brutния премиен приход.

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

Освен продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус COVID-19 и на войната в Украйна върху икономическия и социален живот, след публикуването на одитирания финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2020 г. не е настъпвала друга неблагоприятна промяна в перспективите на него и неговата група.

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. Към датата на изготвяне на този Проспект, последния публикуван финансов отчет е техническият отчет към 31.12.2021 г. Той може да бъде открит в електронния регистър и картотека поддържани от КФН, в раздел Застрахователи и презастрахователи: <http://212.122.187.59/public/index.php?lang=bg>.

3.6. Организационна структура

Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД.

Гарантът не формира собствена икономическа група и не съставя консолидирани финансови отчети. Финансовите отчети на Гаранта се включват в консолидираните финансови отчети на „Химимпорт“ АД.

„ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на „ЗАД Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД.

„Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта.

„Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ.

По долу са посочени преките инвестиции в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 31.12.2021 г.:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Дялово участие %
ЦКБ Груп ЕАД	Финансов сектор	100.00
Зърнени храни България АД	Производство и търговия	63.65
Бългериан Еървейз Груп ЕАД	Въздушен транспорт	100.00
Българска Корабна Компания ЕАД	Морски и речен транспорт	100.00
Централна Кооперативна Банка АД	Финансов сектор	8.24
Спортен Комплекс Варна АД	Недвижими имоти	65.00
Проучване и добив на нефт и газ АД	Производство и търговия	13.84
Пристанище Леспорт АД	Морски и речен транспорт	99.00
ЗАД Армеец	Финансов сектор	9.74
Булхимекс ГмбХ	Производство и търговия	100.00
Енергопроект АД	Инженерен сектор	98.69
Транс Интеркар ЕАД	Транспорт	100.00
Национална стокова борса АД	Производство и търговия	67.00
ТИ АД	Производство и търговия	87.67
ХГХ Консулт ООД	Услуги	59.34
Прайм Лега Консулт ЕООД	Услуги	100.00

Източник: Одитиран индивидуален финансов отчет на „Химимпорт“ АД за 2021 г.

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративният сайт на „Химимпорт“ АД (<https://www.chimimport.bg>), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (<https://www.bse-sofia.bg>) и на сайта на регулаторния орган – Комисия за финансов надзор (<https://www.fsc.bg>).

3.7. Информация за тенденциите

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

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети (31.12.2020 г.) до датата на Проспекта.

Пандемията от COVID-19, обхвана целия свят, включително и България, оказва ефект върху перспективите на ЗАД „Армеец“, както за текущата финансова година, така

и за следващата. Мерките за противодействие в страната, постепенно отпадат, но те вече оказаха неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли. Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката и ЗАД „Армеец“.

Реалистичните очаквания за 2022 г. са за леко увеличение на нивото на премийния приход, спрямо реализирания през 2021 г. Очакванията за икономическо възстановяване вероятно няма да се изпълнят поради значителния инфлационен шок от последните месеци. Непроменени за ръководството остават целите на компанията във връзка с капиталовите изисквания по регулацията „Платежоспособност 2“, а именно да се прави по прецизен подбор на клиенти, да се избягват рискови такива, стремеж да се увеличава делът на компанията в печелившите линии бизнес, като не се губят вече завоювани пазарни позиции.

Основния фокус на ръководството за дигитализация, стартирал през 2020 г. във връзка с дистанционната работа в условията на силна конкуренция се очаква да продължи и през 2022 г., чрез въвеждане на повече on-line услуги, подобряване бързината на обслужване на клиентите ще способства в голяма степен за повишаване на клиентската удовлетвореност при обработката и плащането на обезщетенията и ускоряване на процеса на иновации. На „ЗАД Армеец“ АД не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на дружеството за текущата финансова година

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.

3.8. Прогнозни печалби

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

3.9. Административни, управителни и надзорни органи

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вася Кокинова-Моллова не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

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

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

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

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

Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

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

Практика на ръководните органи

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

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

3.10. Мажоритарни акционери

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишните финансови отчети на Гаранта за 2019 г. и 2020 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Междинният отчет към 31.12.2021 г. е изготвен съгласно разпоредбите 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.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2019	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)	
Премиен приход	222 304	205 306
Отстъпени премии на презастрахователи	(91 258)	(88 163)
Премиен приход, нетно	131 046	117 143
Застрахователни суми и обезщетения	(115 103)	(95 425)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	50 742	38 027
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(64 361)	(57 398)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	4 661	4 556
Други застрахователни и презастрахователни (разходи) / приходи, нетно	(24 227)	(14 436)
Печалба от оперативна дейност	47 119	49 865
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	751	28
Административни разходи	(14 505)	(18 784)
Разходи за персонала	(19 326)	(19 249)
Други разходи, нетно	(606)	(5 796)
Печалба от финансови активи, нетно	(8 246)	612
Финансови приходи, нетно	805	753
Печалба преди данъци	5 992	7 429
Разходи за данъци върху дохода	(629)	(871)
Печалба за периода	5 363	6 558
Общ всеобхватен доход за периода	5 363	6 558

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2021
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Технически отчет	
Брутни начислени премии	217 331
Отстъпени премии на презастрахователи	(85 313)
Промяна в брутният размер на пренос-премийния резерв	(7 280)
Промяна в дела на презастрахователите в преноспремийния резерв	(666)
Премиен приход, нетно от презастраховане	124 072
Друг технически приход, нетен от презастраховане	595
Брутна сума на възникнали претенции, нетни от презастраховане	(83 827)
Дял на презастрахователите	26 635
Промяна в брутната сума на резерва за предстоящи плащания	29 506
Промяна в дела на презастрахователите в резерва за предстоящи плащания	(11 096)

Промени в други технически резерви, нетни от презастраховане, които не са показани в други позиции	163
Бонуси, отстъпки и участие в положителния фин. резултат, нетни от презастраховане	(57)
Аквизиционни разходи	(47 654)
Административни разходи	(33 739)
Презастрахователни комисиони и участие в печалбата	21 927
Общо нетни оперативни разходи	(59 466)
Други технически разходи, нетни от презастраховане	(4 295)
Нетехнически отчет	
Салдо на техническия отчет по общо застраховане	22 230
Приходи от инвестиции	13 113
Разходи по инвестиции	(7 102)
Друг приход	1 189
Други разходи, включително преоценки на стойности	(11 812)
Печалба (загуба) за периода	17 618

Източник: Междинен (технически) финансов отчет на Гаранта към 31.12.2021 г.

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2019	31.12.2020
	одитирани данни (в хиляди лв.)	
Активи		
Нематериални активи	6 278	5 376
Имоти, машини и съоръжения	8 626	12 238
Инвестиционни имоти	29 527	29 555
Материални запаси	1 699	1 486
Финансови активи	145 643	141 300
Вземания по застрахователни договори	50 530	45 616
Презастрахователни активи	81 791	80 379
Търговски и други вземания	28 828	21 981
Вземания от свързани лица	54 535	56 305
Пари и парични еквиваленти	6 960	10 942
Общо активи	414 417	405 178

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2019	31.12.2020
	одитирани данни (в хиляди лв.)	
Собствен капитал		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	54 056	54 056
(Нагрупана загуба) / Неразпределена печалба	(1 895)	4 663
Общо собствен капитал	85 180	91 738
Пасиви		
Застрахователни резерви	262 933	258 376
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	23 094	21 040
Задължения по лизингови договори	2 002	972
Търговски и други задължения	16 596	8 617
Задължения към свързани лица	20 829	20 771
Пенсионни и други задължения към персонала	2 878	2 696
Отсрочени данъчни пасиви	905	968
Общо пасиви	329 237	313 440
Общо собствен капитал и пасиви	414 417	405 178

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2021
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Активи	
Нематериални активи	3 318
Инвестиции	184 525
Вземания	156 043
Дял на презастрахователите в техническите резерви	68 706
Други активи	19 319
Разходи за бъдещи периоди	566
Общо активи	432 477

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2021
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Собствен капитал	
Акционерен капитал	33 019
Резерви	54 056
(Нагрупана загуба) / Неразпределена печалба	4 663
Печалба или загуба за финансовата година	17 618
Общо собствен капитал	109 356
Пасиви	
ТЕХНИЧЕСКИ РЕЗЕРВИ	
Пренос-премиен резерв	95 140
Резерв за неизтекли рискове	
Резерв за предстоящи плащания	139 647
Резерв за бонуси и отстъпки	1 288
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	
Задължения по преки застрахователни операции	13 362
Задължения по презастрахователни операции	30 483
Облигационни заеми	20 000
Други задължения	23 201
Общо пасиви	323 121
Общо собствен капитал и пасиви	432 477

Източник: Междинен (технически) финансов отчет на Гаранта към 31.12.2021 г.

Финансов отчет за паричните потоци	31.12.2019	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)	
Оперативна дейност		
Постъпления по застрахователни договори	192 172	171 813
Постъпления по презастрахователни договори	12 354	8 762
Плащания по застрахователни договори	(139 773)	(120 731)
Плащания по презастрахователни договори	(23 568)	(15 415)
Плащания към доставчици	(9 692)	(20 279)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(16 436)	(8 438)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(2 434)	(4 082)
Платен данък върху дохода	(361)	(804)
Плащания за други данъци и ведомства	(3 548)	(2 713)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	401	1 640
Нетен паричен поток от оперативна дейност	9 115	9 753
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(378)	(273)

Придобити финансови активи по справедлива стойност	(335)	(3 764)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	(9 269)	5 784
Плащания по предоставени заеми	3 427	(5 140)
Постъпления от предоставени заеми	(9 634)	7 009
Получени лихви	9 773	440
Получени дивиденди	619	3
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	462	4 059
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	(326)	(8 030)
Платени лихви	(400)	(752)
Плащания по финансов лизинг	(1 023)	(1 040)
Парични потоци от валутни операции, нетно	(3)	(8)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 752)	(9 830)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	2 028	3 982
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	4 932	6 960
Пари и парични еквиваленти в края на годината	6 960	10 942

Източник: Одитирани ГФО на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите до 2019 г. могат да бъдат намерени в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията на адрес: www.bgga.bg. Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите за 2020 г. могат да бъдат намерени в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията на адрес: www.bgga.bg по делото на дружеството със статус „обработка се“.

Докладът на независимите одитори заверили годишния финансов отчет на Гаранта за 2020 г. не е бил отказан. Той не съдържа резерви, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество.

Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за 2019 г. и 2020 г. е одитирана от одиторските дружества „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 (чрез регистрирания одитор Марий Апостолов) и „РСМ БГ“ ООД, ЕИК 121435206 (чрез регистрирания одитор д-р Мариана Михайлова). В одиторските доклади към тях, относно извършения одит на годишните финансови отчети за 2019 г. и 2020 г., не се съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Междинните (технически) финансови отчети на Гаранта към 31.12.2021 г. са неодитирани.

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 – 703 бр., като около 35% от тях са искови производства, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 700 бр.
3. Административни дела – 2 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е взискател – 179 бр.

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

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

Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта

От датата на публикуване на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2020 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта и/или неговата група.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на Застрахователя след 31.12.2021 г. до датата на настоящия Документ.

3.12. Допълнителна информация за Гаранта.

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.

Учредителен акт и устав

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg, вписан с номер 20130508140322. Предмета на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

Съществени договори

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


4. Налични документи

През периода на валидност на Проспекта на следните интернет страници могат да бъдат намерени документи за Гаранта и/или застрахователната полица:

- ✓ Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- ✓ Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2019 г и 2020 г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- ✓ Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2019 г. и 2020 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 21 100 1408 0000941362, въпросник към него и други приложения, които са част от договора – в офиса на Емитента в гр. Варна, ул. „Генерал Паренсов“ № 3, ет. 2 и на електронната страница на Емитента varna-realties.bg.

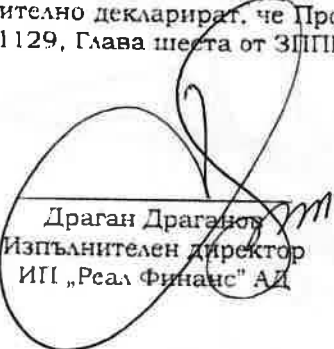
Годишните и междинните финансови отчети на Гаранта могат да бъдат открити по неговата партида на електронната страница на Комисията за финансов надзор <http://212.122.187.59/public/index.php?lang=bg>.

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



 Валентина Борисова Димитрова
 Изпълнителен директор
 „Варна Риълтис“ ЕАД




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



 Драган Драганов
 Изпълнителен директор
 ИП „Реал Финанс“ АД




 Ивелина Шабан
 Прокуррист
 ИП „Реал Финанс“ АД

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


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


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