

РИНГ ИСТЕЙТС КЪМПАНИ ЕАД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящия Регистрационен документ е изготвен според изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета и на Приложение 6 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Европейската комисия.

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

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

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

28.11.2025 г.

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

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

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

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

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

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

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	6
3.	РИСКОВИ ФАКТОРИ	6
4.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	12
5.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	14
6.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	15
7.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	15
8.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....	17
9.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	17
10.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	18
11.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	19
12.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	22
13.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	23
14.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	24

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

Дружеството или Емитента - „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД

„ЦКБ” АД - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор

БФБ или Борсата - „Българска фондова борса” АД

ЗПМПЗФИ - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ - Закон за пазарите на финансови инструменти

ТЗ - Търговски закон

МСС - Международни счетоводни стандарти

МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност

НСС - Национални счетоводни стандарти

СД – Съвет на Директорите

ОСА - Общото събрание на акционерите

ЦД - „Централен депозитар” АД

ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1 Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ

Представляващият Емитента:

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

Представляващите ИП „ЦКБ” АД:

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

Представляващите, лицето гарантиращо ценните книжа:

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

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица декларираат, че:

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им;
- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1.2 Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

1.2.1 Членовете на Съвета на Директорите на Емитента:

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

1.2.2 Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

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

1.2.3 Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:

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

1.2.4 Представляващите упълномощения инвестиционен посредник:

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

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „ЦКБ” АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831447150, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Цариградско шосе” №87, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

1.2.5 Представляващите лицето, гарантиращо ценните книжа:

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

ЗАД „Армеец” АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Джеймс Баучер” №51, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

1.3 Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

1.4 Информация от трети страни

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери от информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody’s, Standard & Poor’s и Fitch;
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);
- Консултантска компания Forton (www.cwforton.com).

1.5 Одобрение от компетентния орган

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, включващ този Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме с решение № ... - от 2025 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в документа 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 Информация за одиторите

„Одит Виктори Груп” ООД, с рег. No 151, е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИУС), вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 201692062, със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Проф. Никола Михайлов" № 6, ет. 5, ап. 17. „Одит Виктори Груп” ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България с регистрационен № 151.

Дружеството се представлява от управителите Радослав Мариов Порожанов и Илиана Рашкова Порожанова. Илиана Рашкова Порожанова е регистриран одитор, отговорен за одита на годишните финансови отчети на „Ринг Истейтс Къмпани” ЕАД за 2023 г. и 2024 г. Илиана Порожанова е с регистрационен № 0640 на ИДЕС и членува в Първа софийска регионална организация.

2.2 Информация дали одиторите на емитента са напуснали, били са отстранени или не са били преизбрани през периода, обхванат от финансовата информация

През периода, обхванат от финансовата информация одиторът не е напуснал и не е бил отстраняван.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в корпоративните облигации на „Ринг Истейтс Къмпани” ЕАД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено

Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на управителния орган относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

3.1 Систематични рискове

Общите (систематични) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Макроикономически риск

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

По данни на НСИ, след като през 2020 г. бе регистриран спад на БВП на България от 3.1%, породен главно от пандемията Covid-19, икономиката на страната е нараснала с 7.8% през 2021 г. и с 4.1% през 2022 г. По последни данни на НСИ, БВП на страната за 2023 г. се увеличава с 1.7% спрямо 2022 г. Според актуализираните данни през 2024 г. БВП на страната нараства с 3.4% спрямо предходната година. През третото тримесечие на 2025 г. брутният вътрешен продукт (БВП) нараства с 3.2% в сравнение с третото тримесечие на 2024 г. и с 0.7% спрямо второто тримесечие на 2025 г. според сезонно изгладените данни. В есенната си икономическа прогноза Европейската комисия предвижда ръст на БВП на България в размер на 3.0% през 2025 г., 2.7% през 2026 г. и 2.1% през 2027 г.

Всеки икономически спад би се отразил неблагоприятно на потреблението и оттам на доходите на почти всички стопански агенти, включително и на Дружеството.

Риск, свързан с безработицата

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

регистрира постоянно подобряване през последните години преди пандемията от COVID-19, като се понижи до 4.2% в края на 2019 г. Тази тенденция бе прекъсната през 2020 г., като по данни на НСИ коефициентът се покачи до 5.1%, а през 2021 г. - до 5.2%. След края на пандемията безработицата се понижи отново и през 2022 г. достигна 4.1%, след което се повиши с 0.2 процентни пункта до 4.3% през 2023 г. През 2024 г. безработицата се понижи до 4.2%. По данни на НСИ коефициентът на безработица през третото тримесечие на 2025 г. е 3.4%, или с 0.2 процентни пункта по-нисък в сравнение с третото тримесечие на 2024 г. При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Дружеството стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние.

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.

Различни външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) 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 2018 г. и 2019 г. инфлацията се ускорява в сравнение с предходната година, като средногодишното увеличение на потребителските цени достига 2.8% и 3.1% съответно. През 2020 г. има забавяне до 1.7%, след което нараства до 3.3% през 2021 г., за да достигне 15.3% през 2022 г. По данни на НСИ средногодишната инфлация се понижи до 9.5% през 2023 г. и 2.4% през 2024 г. Средногодишната инфлация в края на октомври 2025 г. е 4.1%.

Политически риск

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

В края на месец октомври 2024 г. в България се проведеха поредни предсрочни парламентарни избори, които да излъчат народни представители в петдесет и първото Народно събрание на страната. Въпреки съставянето на правителство политическата обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Тази несигурност може да доведе до нови политически сътресения, които да повлияят на икономическите субекти.

Влияние на военните конфликти в Украйна и Близкия Изток

На 24 февруари 2022 г. Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна. В резултат, в следващите дни на Русия бяха наложени икономически и финансови санкции от Европейския съюз, и редица други страни, които освен ефект върху самата Русия, се очаква в средносрочен и дългосрочен план да имат всеобхватен негативен ефект върху световната икономика и почти всяка сфера на обществения живот. Освен това, при крайно неблагоприятно развитие на конфликта, той може да се разрасне и дори да се прибегне към използването на оръжия за масово унищожение, което би имало невъобразим ефект за цялото човечество.

На 7 октомври 2023 г. обявената от САЩ и ЕС за терористична организация Хамас атакува Израел, като извършва терористични атаки и навлиза в Израел. В отговор на тази атака Израел нахлу в

Ивицата Газа, с което се постави началото на война, в която до момента са загинали хиляди цивилни граждани и е довела до огромни разрушения. Израел ликвидира лидерът на Хизбула Хасан Насрала, както и редица високопоставени командири на Хизбула. Международната общност продължава да призовава за деескалация и намиране на трайно политическо решение.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на Standard & Poor's е BBB+ със стабилна перспектива. На 29.11.2019 г. рейтингът бе повишен от BBB- на BBB, а на 24.11.2023 г. перспективата от стабилна бе променена на положителна. На 23.05.2025 г. Standard & Poor's потвърди кредитния рейтинг BBB с положителна перспектива. На 10.07.2025 г. кредитният рейтинг на страната бе повишен до BBB+ със стабилна перспектива

На 09.10.2020 г. рейтинговата агенция Moody's последно повиши кредитния рейтинг на Република България от Baa2 с положителна перспектива на Baa1 със стабилна перспектива за дългосрочните държавни ценни книжа. Moody's потвърди дългосрочния кредитен рейтинг Baa1 със стабилна перспектива на 24.01.2025 г.

На 11.04.2025 г. Fitch потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в местна и чуждестранна валута BBB с положителна перспектива, а няколко дни след окончателното решение за присъединяване на страната в еврозоната, на 10 юли рейтингът бе повишен до BBB+ със стабилна перспектива.

Валутен риск

Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

На 8 юли 2025 г. Съветът по икономически и финансови въпроси на ЕС (ЕКОФИН) прие окончателното решение за присъединяването на България към еврозоната и въвеждането на еврото като национална валута от 1 януари 2026 г. Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като по-голямата част от сделките се осъществяват в български лева.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основните чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на Дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на материалите, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Други систематични рискове

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

3.2 Несистематични рискове

Това са 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.

Дружеството може да избере неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Дружеството зависят и от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Дружеството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху неговата дейност, оперативни резултати и финансово му състояние.

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

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

Риск, свързан с невъзможността за отдаване под наем на притежаваните недвижими имоти

Съществува риск Дружеството да не успее да отдаде под наем притежаваните недвижими имоти, което може да доведе до невъзможност за генериране на планирани приходи от наеми. Неблагоприятна пазарна среда, липса на достатъчно търсене, силна конкуренция или необходимост от допълнителни инвестиции за подобрения могат да ограничат възможността имотите да бъдат реализирани на пазара

при очакваните условия. Това може да окаже отрицателно влияние върху финансовото състояние и резултати на Дружеството.

Дружеството може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на разходите преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството.

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

Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Емитентът да не може да погаси своите задължения. Ринг Истейтс Къмпани ЕАД посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е с плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата. Облигационната емисия на дружеството е с плаващ лихвен процент, който се формира като сбор на 6-месечен EURIBOR и надбавка в размер на 1.25 %, но не по-малко от 3% и не повече от 5%. По-високи стойности на 6-месечния EURIBOR биха довели до нарастване на лихвата и съответно лихвените плащания по облигационната емисия. Това нарастване е ограничено от заложеният максимален лихвен процент.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Емитента. „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД е изложено на този риск във връзка с търговски и други вземания, депозирането на средства и други. Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи в края на отчетния период.

Валутен риск

Сделките на Емитента се осъществяват основно в български лева и Дружеството не е изложено на значителен валутен риск.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1 История и развитие на емитента

4.1.1 Фирма и търговско наименование на емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, което се изписва на латиница по следния начин: “Ring Estate Company” JSC.

4.1.2 Място на регистрация на емитента, регистрационен номер и идентификационен код на правния субект

„Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД (учредено като „Чефин Риъл Истейт България“ ЕООД), ЕИК 203846146 е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 22.12.2015 г. със заявление № 20151222141511. LEI кодът на Дружеството е 894500ZLIQUM4TW7EY84.

4.1.3 Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента

„Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД е учредено на 8 ноември 2001г. като „Чефин Риъл Истейт България“ ЕООД и е вписано с решение № 1 от 26 февруари 2002 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 1958 / 2002 г.

През 2015г. е преобразувана правната форма на Дружеството в Еднолично Акционерно Дружество и промяната е вписана в Агенция по Вписванията – Търговски Регистър на 22.12.2015г., с акт на вписване № 20151222141511.

През 2016г. Дружеството е преименувано от „Чефин Риъл Естейт България“ ЕАД на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, и промяната е вписана в Агенцията по Вписванията – Търговски Регистър на 07.09.2016г. с акт на вписване 20160907143909

Дейността на Дружеството не е ограничена със срок или друго прекратително условие.

4.1.4 Седалище и правна форма на емитента, законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Еднолично акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, бул. „Сливница“ № 425
Дата на учредяване	26.02.2002 г. учредено като „Чефин Риъл Истейт България“ ЕООД 22.12.2015 г. вписано в ТР към АВ
ЕИК	203846146
LEI код	894500ZLIQUM4TW7EY84
Телефон	тел. (+ 359) 893 985 566
E-mail:	ringimoti@abv.bg
Website:	няма

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

На 05.02.2025 г. капиталът на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД е увеличен от 1 501 000 лв., разпределен в 1 501 бр. акции с номинал 1 000 лв. всяка на 4 573 000 лв., разпределен в 4 573 бр. акции с номинал 1 000 лв. всяка. Увеличението е извършено с непарична вноска на стойност 3 072 000 лв., представляваща: парично вземане на „МВБ Имоти“ ЕООД спрямо „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, възникнало по силата на Договор за паричен заем от 26.05.2016 г., ведно с Анекси № 1 – 7 към него, сключен между „МВБ Имоти“ ЕООД, като заемодател, и „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, като заемополучател. Размерът на непаричната вноска е равен на стойността на паричното вземане към 30.09.2024 г., определена със Заключение на тройна оценителска експертиза от м. ноември 2024 г. за оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица № 20241025191949/29.10.2024 г., издаден от Търговския регистър при Агенцията по вписванията, съобразно условията на чл. 72 от Търговския закон, на стойност 3 072 000 (три милиона седемдесет и две хиляди) лв., срещу което вземане „МВБ Имоти“ ЕООД е записало нови 3072 (три хиляди седемдесет и две) обикновени поименни акции с номинална стойност от 1000 (хиляда) лв. всяка от капитала на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД.

На 9 април 2025 г. Дружеството издава облигационна емисия в размер на 12 500 хил. Евро (настоящата облигационна емисия). Емитирани са 12 500 бр. обикновени, безналични, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална стойност 1 000 Евро всяка и годишна лихва в размер на 6-месечен EURIBOR плюс надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 3% и не повече от 5%, платима два пъти годишно. Срокът на облигационната емисия е седем години.

Към 30.06.2025г. Дружеството има нетекущи задължения към финансови предприятия в размер на 6 405 хил. лв. (6 796 хил. лв. в края на 2024г и 7 808 хил. лв. в края на 2023г.), които представляват дългосрочни банкови заеми по Договор за банков кредит.

Към 31.12.2024г. основните текущи задължения на Дружеството са задължения към предприятия от група в размер на 3 287 хил. лв. (3 046 хил. лв. в края на 2024г.), представляващи най-вече задължения по получени заеми и лихви по тях към Дружеството майка МВБ Имоти ЕООД. Към 30.06.2025г. задължението е погасено. Към 30.06.2025г. краткосрочните задължения на Емитента към финансови предприятия са в размер на 966 хил лв. (1 000 хил. лв. в края на 2024г. и 812 хил. лв. в края на 2023г.).

Емитентът има отпуснат кредит от местна търговска банка в размер на 11 млн. лв., с дата на отпускане 10.12.2020г. и променлив лихвен процент РЛПККК + надбавка от 1.21 пункта, но не по-малко от 2%, с актуална стойност 2.50%, и падеж 10.12.2030г. По кредита на Дружеството е учредена първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Емитента. По този банков кредит Емитентът е ипотекарен длъжник. Недвижимите имоти, предмет на обезбечение представляват поземлен имот с площ 6 571 кв.м., урегулиран поземлен имот с площ 26 205 кв.м., включващ поземлен имот и построени в него сгради , и сграда с разгъната застроена площ от 2 043 кв. м., построена в собствен поземлен имот.

Дружество от Групата на Емитента има отпуснат кредит от местна търговска банка в размер на 12 млн. лв., с дата на отпускане 28.04.2022г. и променлив лихвен процент РЛПККК + надбавка от 1.71 пункта, но не по-малко от 2.5%, с актуална стойност 3.00%, и падеж 28.04.2034г. По кредита на Дружеството от Групата е учредена втора по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Емитента. По този банков кредит Емитентът е ипотекарен длъжник. Недвижимите имоти, предмет на обезбечение, представляват урегулиран поземлен имот с площ 26 205 кв.м., включващ поземлен имот и построени в него сгради, и сграда с разгъната застроена площ от 2 043 кв. м., построена в собствен поземлен имот. ТРинг Истейтс Къмпани ЕАД обслужва задълженията си с паричните потоци,

които генерира в хода на дейността си. Основната дейност на Дружеството е свързана със стратегическото управление на инвестиционните си имоти, като приходите, които реализира, са от наем. Емитентът счита, че приходите, които генерира ще бъдат достатъчни за обслужването на задълженията му, в това число лихвените и главничните плащания по облигационната емисия.

4.1.6 Кредитни рейтинги на емитента

Емитентът и 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

Към 30.06.2025г. пасивите на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД възлизат на 33 660 хил. лв. (12 408 хил. лв. в края на 2024г. и 12 753 хил. лв. в края на 2023г.). На 09 април 2025г. Дружеството издава настоящата облигационна емисия в размер на 12 500 хил. Евро.

С изключение на горепосочената в т. 4.1.5. информация, след края на последната финансова година (2024 г.) няма други съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Емитента.

4.1.8 Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента

„Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД финансира дейността си чрез собствен и привлечен капитал. Към датата на Проспекта основният източник на финансиране на дейностите на емитента са привлечените средства от настоящата облигационна емисия.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1 Основни дейности

Вписаният в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: Изграждане и стопанисване на сгради, предоставяне под наем на офиси и др., както и участие в други индустриални и търговски дейности, осъществяването на които не е забранено от българското законодателство. Дружеството може да се ангажира със сделки от всякакъв вид в страната и чужбина, включително придобиването и прехвърлянето на движима и недвижима собственост, права на собственост, права върху изобретения, търговски марки, ноу-хау, авторски права и други предмети на интелектуалната дейност в съответствие със закона и настоящия учредителен акт, както и придобиването на права от всякакъв тип и поемането на задължения.

Основната дейност на Ринг Истейтс Къмпани ЕАД се състои в:

- Изграждане и стопанисване на сгради;
- Предоставяне под наем на офиси;
- Участие в други индустриални и търговски дейности, незабранени от българското законодателство.

Към датата на настоящия проспект Емитентът не предвижда въвеждането на съществени нови продукти, услуги или дейности.

Към 30.06.2025г. основните активи на Емитента представляват дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти, чиято балансова стойност е 18 203 хил. лв. (18 203 хил. лв. в края на 2024г. и 18 049 хил. лв. към 31.12.2023.).

Реализираните приходи на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД към 30.06.2025г. са в размер на 594 хил. лв. (1 188 хил. лв. за 2024г. и 1 046 хил. лв. за 2023 г) и представляват приходи от наеми от инвестиционните имоти на Емитента.

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

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

6.1 Икономическа група

„МВБ Имоти“ ЕООД с ЕИК 203848695 е едноличен собственик на капитала на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД. Дружеството майка е с предмет на дейност: инвестиции в недвижими имоти, извършване на подобрения, продажба и отдаване под наем на недвижими имоти, вътрешна и външна търговия, дистрибуция, проектиране, търговско представителство на български и чуждестранни лица, посредничество, консултантска и маркетингова дейност, сделки в областта на интелектуалната собственост, реклама, факторинг, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон, включително след издаване на съответни разрешения и лицензии, когато такива се изискват.

„М Тракс България“ ЕООД притежава участия в три дъщерни дружества - 100% от капитала на „МВБ Трак Енд Бъс България“ ЕАД, 99.51% от капитала на „Варна Тракс“ АД и 100% от капитала на „Стар Моторс“ ЕООД. „МВБ Трак Енд Бъс България“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на „МВБ Имоти“ ЕООД, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД.

Емитентът няма инвестиции в дъщерни, асоциирани и съвместни дружества.

6.2 Зависимост на емитента от други субекти в рамките на групата

„Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД е правно-организационно зависимо от едноличния си собственик на капитала - „МВБ Имоти“ ЕООД.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1 Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ

Не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Групата след 31.12.2024г. до датата на Регистрационния документ.

С изключение на информацията в т. 4.1.5. и т. 4.1.7. от настоящия документ на Проспекта, няма друга значителна промяна във финансовото състояние на Групата след 31.12.2024 г., до датата на регистрационния документ.

7.2 Информация за всякави известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажменти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Конфликтът предизвика значително покачване на цените на основни суровини, инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето икономически сектори. За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения.

На 7 октомври 2023 г. обявената от САЩ и ЕС за терористична организация Хамас атакува Израел, като извършва терористични атаки и навлиза в Израел. В отговор на тази атака Израел нахлу в Ивицата Газа, с което се постави началото на война, в която до момента са загинали хиляди цивилни граждани и е довела до огромни разрушения. Израел ликвидира лидерът на Хизбула Хасан Насрала, както и редица високопоставени командири на Хизбула. Международната общност продължава да призовава за деескалация и намиране на трайно политическо решение.

Въпреки това, ръководството на Дружеството очаква, че продължаващите конфликти няма да имат пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на Дружеството.

Не се изключва възможността за ескалация на конфликтите, която да доведе до съществени сътресения в икономическия живот. Ръководството на Дружеството не е в състояние количествено да оцени влиянието на посочените събития върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му.

Доколкото Емитентът генерира приходи от наеми, състоянието на пазара на отдаване под наем на инвестиционни имоти е възможно да има съществено влияние върху перспективите на емитента.

По данни на консултантската компания Forton през третото тримесечие на 2025 г., средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи в София са стабилни и са в диапазона 14-18 евро/кв. м., като се отчита повишение в горната граница на ценовия рейндж спрямо третото тримесечие на 2024 г., когато средните месечни наемни нива са в диапазона 14-17 евро кв./м. Спрямо второто тримесечие на 2025 г. наемните нива на подсегмент офисни площи в София остават без промяна.

По данни на консултантската компания Forton през третото тримесечие на 2025 г., средните месечни наемни нива на подсегмент индустриални площи (над 10 000 кв. м.) в София са стабилни и са в размер на 5.6 евро/кв. м., като се отчита повишение спрямо третото тримесечие на 2024 г., когато средните месечни наемни нива са в размер на 5.3 евро кв./м. Спрямо второто тримесечие на 2025 г. наемните нива на подсегмент индустриални площи (над 10 000 кв. м.) в София остават без промяна.

По данни на консултантската компания Forton през третото тримесечие на 2025 г., средните месечни наемни нива на площи в търговските центрове в София са в размер на 46.50 евро кв.м., като се отчита повишение спрямо третото тримесечие на 2024 г., когато средните месечни наемни нива са в размер на 42.00 евро кв./м. Леко повишение се отчита на средните наемни нива спрямо второто тримесечие на 2025 г., когато са в размер на 46.00 евро кв./м. Средните нива на наемите в ритейл парковете в София през третото тримесечие на 2025 г. остават без промяна спрямо предходното тримесечие и са в размер на 13 евро кв./м., но отчитат повишение спрямо нивата от третото тримесечие на 2024 г., когато са в размер на 12 евро кв./м.

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

8. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

9.1 Членове на управителните и надзорни органи

„Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Георги Дойчев. Съветът на директорите се състои от две физически и едно юридическо лице. Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

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

По-долу е представена информация за членовете на СД на Емитента:

Георги Николаев Дойчев – Изпълнителен Директор и член на Съвета на Директорите и на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Сливница“ №425.

Основни дейности от значение за Емитента, които лицето извършва извън него:

Дружество	Засмана длъжност
“ГД Груп-93” ЕООД	Управител и едноличен собственик на капитала
“Ге-Де-93” ЕООД	Управител и едноличен собственик на капитала
“Интеграл -ИГ” ООД	Управител и съдружник

Лицето не извършва друга, съществена за Емитента дейност.

Радостина Лъчезарова Куленска –член на Съвета на Директорите и на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Сливница“ №425.

Основни дейности от значение за Емитента, които лицето извършва извън него:

Лицето не извършва друга, съществена за Емитента дейност.

МВБ Имоти ЕООД, ЕИК 203848695–член на Съвета на Директорите и на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Сливница“ №425.

Основни дейности от значение за Емитента, които лицето извършва извън него:

Лицето не извършва друга, съществена за Емитента дейност.

Калин Митков Митев, представляващ **МВБ Имоти ЕООД, ЕИК 203848695**, като член на СД на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Сливница“ №425.

Основни дейности от значение за Емитента, които лицето извършва извън него:

Дружество	Заемана длъжност
“МВБ Трак енд Бъс България” ЕАД	Изпълнителен директор и член на СД

Лицето не извършва друга, съществена за Емитента дейност.

Не са налице роднински връзки между лицата, членове на СД на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект в Дружеството няма назначени служители или висши ръководители, информацията за които да подлежи на оповестяване.

9.2 Конфликти на интереси

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите, вкл. физическите лица представляващи юридическите лица в СД, към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1 Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол

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

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

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

В горепосочения смисъл юридическо лице, което упражнява пряк контрол върху „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД е „МВБ Имоти“ ЕООД, едноличен собственик на капитала, притежаващ пряко 100.00% от капитала на Емитента.

Юридическо лице, което упражнява непряк контрол върху „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД е М Тракс България ЕООД, притежаващо 100.00% от капитала на МВБ Трак енд бъс България ЕАД, притежаващо 100.00% от капитала на едноличния собственик на капитала на емитента - „МВБ Имоти“ ЕООД.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол. Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

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

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

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

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

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

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

10.2 Договорености за промяна в контрола на Емитента

На Емитента не са известени договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна по отношение на контрола на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

11.1 Финансова информация за минали периоди

Одитираните годишни финансови отчет за 2023г., изготвен съгласно Националните счетоводни стандарти, и 2024 г., изготвен съгласно Международните счетоводни стандарти, заедно с одиторските доклади към тях и междинният финансов отчет към 30.06.2025г. са представени на Комисията за финансов надзор като приложение към Проспекта. Те могат да бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на настоящия документ.

Отчет за всеобхватния доход /в хил. лв./	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
	неодитирани данни	одитирани данни	
Приходи от договори с клиенти	594	1 188	1 046
Други приходи	2		
Разходи за външни услуги	(36)	(34)	(48)
Разходи за персонала	(18)	(28)	(45)
Разходи за амортизация	(3)	(7)	(10)
Промяна в справедливата стойност на ИИ		(74)	-
Други оперативни разходи		(38)	(48)
Финансови разходи, нетно	(167)	(129)	(169)
Печалба преди данъци	372	878	726
Разход за данък		(110)	(70)
Печалба за годината	372	768	656
Общо всеобхватен доход за годината	372	768	656

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД за 2023г., съгласно Национални счетоводни стандарти, и 2024г., съгласно Международните счетоводни стандарти, както и неодитирания междинен финансов отчет към 30.06.2025 г., съгласно Международните счетоводни стандарти.

Отчет за финансовото състояние /в хил. лв./	30.06.2025	31.12.2024	31.12.2023
	неодитирани данни	одитирани данни	
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	86	89	96
Инвестиционни имоти	18 203	18 203	18 049
Нетекущи активи	18 289	18 292	18 145
Текущи активи			
Търговски и други вземания	6 325	156	27
Текущи финансови активи	17 549	-	-
Пари и парични средства	460	58	6
Предплатени разходи	579	-	-
Текущи активи	24 913	214	33
Общо активи	43 202	18 506	18 178
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Регистриран капитал	4 573	1 501	1 501
Резерви	150	150	-
Натрупана печалба в т. ч.	4 447	4 447	3 924
Текуща печалба	372	768	656

Общо собствен капитал	9 542	6 098	5 425
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	6 405	6 796	7 808
Облигационен заем	24 448		
Провизии и сходни задължения- отсрочени данъци	1 079	1 079	1 020
Общо нетекущи пасиви	31 932	7 875	8 828
Текущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	966	1 000	812
Текуща част на облигационен заем	195		
Задължения към предприятия от група	-	3 287	3 046
Търговски и други задължения	548	19	21
Данъчни задължения	19	227	46
Общо текущи пасиви	1 728	4 533	3 925
Общо пасиви	33 660	12 408	12 753
Общо собствен капитал и пасиви	43 202	18 506	18 178

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД за 2023г., съгласно Национални счетоводни стандарти, и 2024г., съгласно Международните счетоводни стандарти. , както и неаудитирания междинен финансов отчет към 30.06.2025 г., съгласно Международните счетоводни стандарти.

Отчет за паричните потоци /в хил. лв./	30.06.2025	30.06.2024	31.12.2024	31.12.2023
Парични потоци от основната дейност				
Постъпления от клиенти	845	734	1 463	1 720
Плащания на доставчици	(42)	(25)	(72)	(97)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(17)	(25)	(42)	(34)
Плащания за данъци	(50)	(26)	(26)	
Други парични потоци, нетно	(271)	(117)	(233)	(523)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	465	541	1 090	1 066
Парични потоци от инвестиционна дейност				
Плащания по придобити финансови активи	(6 300)	-	-	-
Плащания по предоставени заеми	(17 375)	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(23 675)	0	0	0
Парични потоци от финансова дейност				
Плащане по заеми	(665)	(412)	(812)	(836)
Плащания на лихви	(159)	(108)	(210)	(210)
Постъпления по получени заеми	24 437	17		
Други парични потоци от финансовата дейност	(1)	-	(16)	(18)
Нетни парични потоци от финансова дейност	23 612	(503)	(1 038)	(1 064)
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	402	38	52	2
Парични средства в началото на годината	58	6	6	4
Парични средства в края на годината	460	44	58	6

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД за 2023г., съгласно Национални счетоводни стандарти, и 2024г., съгласно Международните счетоводни стандарти. , както и неаудитирания междинен финансов отчет към 30.06.2025 г., съгласно Международните счетоводни стандарти.

През периода, обхванат от историческата финансова информация, Емитентът не е променял референтната си балансова дата.

Емитентът е възприел нова счетоводна рамка във връзка с допускането на настоящата емисия облигации до търговия на регулиран пазар и изготвя финансовите си отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане.

11.2 Междинна и друга финансова информация

В Проспекта е представена междинна финансова информация към 30.06.2025г.

11.3 Одитирана финансовата информация за минали периоди

Годишните финансови отчети на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД за 2023 г. и 2024 г. са проверени и заверени от „Одит Виктори Груп“ ООД, с рег. № 151, със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Проф. Никола Михайлов" № 6, ет. 5, ап. 17, чрез управителя си Радослав Порожанов и регистрирания одитор, отговорен за одита, Илиана Порожанова. В одиторските доклади относно одита на годишните финансови отчети за 2023 г. и 2024 г. не се съдържат квалификации на одитора и параграфи за обръщане на внимание.

В Регистрационния документ няма друга информация, която е одитирана.

11.4 Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът и дружествата от групата, към която принадлежи, не са били страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива или които могат да бъдат образувани), които могат да имат съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на групата.

11.5 Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Няма съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата на Емитента, настъпила след датата на публикуване на последния годишен финансов отчет към 31.12.2024 г., с изключение на издадената от Дружеството облигационна емисия, предмет на настоящото допускане.

Няма съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата на Емитента, настъпила след датата на изготвяне на последния финансов отчет към 30.06.2025 г.

12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

12.1 Акционерен капитал

Към датата на Проспекта акционерният капитал на Дружеството е 4 573 000 лв., разпределен в 4 573 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 1 000 лева всяка. При учредяването на акционерното дружество капиталът е записан изцяло. Дружеството е емитирало само един клас акции

– обикновени поименни акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Акции от капитала на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД са налични и са изплатени изцяло.

12.2 Учредителен акт и устав

Търговски регистър и ЕИК

„Ринг Истейтс Къмпани“ е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 203846146.

Предмет на дейност и цели на Емитента

Предметът на дейност е посочен в чл. 6, ал. 1 и 2 от Устава, както следва: Изграждане и стопанисване на сгради, предоставяне под наем на офиси и др., както и участие в други индустриални и търговски дейности, осъществяването на които не е забранено от българското законодателство. Дружеството може да се ангажира със сделки от всякакъв вид в страната и чужбина, включително придобиването и прехвърлянето на движима и недвижима собственост, права на собственост, права върху изобретения, търговски марки, ноу-хау, авторски права и други предмети на интелектуалната дейност в съответствие със закона и настоящия учредителен акт, както и придобиването на права от всякакъв тип и поемането на задължения.

В Устава на емитента няма изрично описание на целите на емитента.

Актуалният учредителен акт (Устав) на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД е вписан в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20250205113933.

13. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Емитентът е сключил договор за заем с едноличния си собственик на капитала на 25.05.2016 г. в размер на 2 957 850.00 лв. и лихвен процент – 5.00%. Падежът на заема е 31.12.2025 г. като срокът е удължаван с анекси. „МВБ Имоти“ ЕООД взима решение паричното вземане към 30.09.2024 г. да бъде внесено като непарична вноска в капитала на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД, като по този начин дългът бъде погасен, а вносителят получава в собственост новоемитирани акции от капитала на Дружеството. Размерът на непаричната вноска е равен на стойността на паричното вземане към 30.09.2024 г., определена със Заключение на тройна оценителска експертиза от м. ноември 2024 г. за оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица № 20241025191949/29.10.2024 г., издаден от Търговския регистър при Агенцията по вписванията, съобразно условията на чл. 72 от Търговския закон, на стойност 3 072 000 (три милиона седемдесет и две хиляди) лв. Капиталът на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД е увеличен от 1 501 хил.лв. на 4 573 хил.лв чрез непарична вноска от едноличния собственик на капитала „МВБ Имоти“ ЕООД, чрез издаване на нови 3 072 /три хиляди и седемдесет и два / броя обикновени поименни налични акции с право на глас с номинална стойност от 1 000 (хиляда) лева всяка, които се записват от едноличният собственик на капитала „МВБ Имоти“ ЕООД. Със средства от настоящата облигационна емисия е погасено задължение в размер на 55 214 лв., представляващи лихви начислени след 30.09.2024 г. С това плащане задълженията на емитента по този заем са напълно погасени.

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори от съществено значение (които не са в рамките на обичайната дейност), които могат да породят право или задължение за член на

групата, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

14. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

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

Устав на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в Търговския регистър към Агенция по вписванията, по партидата на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД – www.brra.bg;

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в Търговския регистър към Агенция по вписванията, по партидата на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД – www.brra.bg;

Годишни финансови отчети на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в Търговския регистър към Агенция по вписванията, по партидата на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД – www.brra.bg;

Годишен финансов отчет на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД за 2024г., изготвен по МСС, заедно с одиторския доклад, както и междинен финансов отчет на емитента към 30.06.2025г. – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/ и след одобрение на Проспекта – на електронната страница на ИП ЦКБ АД – www.ccbank.bg/bg/za-ckb/novini.

Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта на електронната страница на ИП ЦКБ АД – www.ccbank.bg/bg/za-ckb/novini; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg;

Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на адреса на управление на Довереника на облигационерите – гр. София, бул. „Тодор Александров” No 73 и след одобрение на Проспекта – на уебсайта на Довереника на облигационерите „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД – <https://www.focalpoint.bg/dokumenti/довереник-на-облигационерите/>; на електронната страница на ИП ЦКБ АД – www.ccbank.bg/bg/za-ckb/novini; на електронната страница на КФН - www.fsc.bg; на електронната страница на БФБ - www.bse-sofia.bg;

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

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Емитентът не е избрал специализирана финансова медия, която ще използва за разкриване на регулирана информация съгласно чл. 100 т., ал.3 от ЗППЦК.

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

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА



Георги Дойчев
Изпълнителен директор
на „Ринг Истейтс Къмпани“ ЕАД

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

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Сава Стойнов
Изпълнителен директор
на „Централна кооперативна банка” АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Никола Кедев
Изпълнителен директор
на „Централна кооперативна банка” АД

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

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Миролуб Иванов
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Константин Велев
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД