

ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ НА ПАЗАР ВЕАМ

ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ

емитент	“Колхида Девелъпмънт“ АД ¹
ISIN код на емисията	BG2100037238 ³
ISIN код на временната емисия	Неприложим, емисията е издадена и записана с присвоен ISIN код ³
описание на инструмента, обект на публично предлагане	безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации
съветник на емитента	ИП „МК Брокерс“ АД, ЕИК 175007052 ²
инвестиционен посредник по предлагането	ИП „МК Брокерс“ АД, ЕИК 175007052

Този документ е изготвен с цел осъществяване на допускане на емисия облигации, издадени от “Колхида Девелъпмънт“ АД¹, ЕИК 203842055⁶ на пазара за растеж на малки и средни предприятия ВЕАМ (Bulgarian Enterprise Accelerator Market).

Този документ е одобрен с Решение на Съвета на директорите на „Колхида Девелъпмънт“ АД от 27.08.2024 г.

Лица, участвали в съставянето му:

име и фамилия	позиция
Николай М. Ванъов	Управляващ директор, ИП „МК Брокерс“ АД
Ренела Георгиева	Изпълнителен директор, „Колхида Девелъпмънт“ АД

Пазарът за растеж ВЕАМ не е регулиран пазар по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти.

Допускането на финансови инструменти до търговия на пазара за растеж ВЕАМ не следва да се счита за еквивалентно на допускането на финансови инструменти на регулирания пазар, организиран от “Българска фондова борса” АД.

Инвеститорите следва да са запознати с рисковете, свързани с инвестициите във финансови инструменти, допуснати до търговия на пазара за растеж ВЕАМ и преди да вземат решение за инвестиране, при необходимост да потърсят допълнителна информация или професионална консултация.

“Българска фондова борса” АД, като организатор на пазара за растеж ВЕАМ, не одобрява и не носи отговорност за съдържанието на този документ за допускане по отношение на изложените факти и обстоятелства, достоверността, точността и пълнотата на информацията, предоставена в него, както и по отношение на съответствието на тази информация с приложимите нормативни актове.

Правилата на Пазара за растеж на МСП ВЕАМ могат да бъдат намерени на интернет страницата на Българска фондова борса АД: <https://www.bse-sofia.bg/bg/beam-market-rules>

Съобщения относно емисията, обект на този документ за допускане, могат да бъдат намерени на интернет страницата на Българска фондова борса АД на адрес: <https://www.bse-sofia.bg/bg/beam-news>

За контакт с Пазара за растеж на МСП ВЕАМ: beam@bse-sofia.bg

СЪДЪРЖАНИЕ

<i>I. ВЪВЕДЕНИЕ</i>	4
<i>II. РИСКОВИ ФАКТОРИ</i>	5
<i>III. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА</i>	12
<i>IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТНИКА</i>	13
<i>V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ</i>	14
<i>VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</i>	21
<i>VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ</i>	31
<i>VIII. СПИСЪК НА ОБЩОДОСТЪПНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПОСЛУЖИЛИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ</i>	32
<i>IX. ПРИЛОЖЕНИЯ</i>	34

I. ВЪВЕДЕНИЕ

По чл. 19 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. Информация за емитента

наименование на емитента	„Колхида Девелъпмънт“ АД
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на емитента	203842055
LEI код на емитента	894500S8ZM63HC1SA903
адрес за кореспонденция	Гр. София, ул. “Димитър Хаджикоцев”51, партер, офис 3
телефон за контакти	+359 886 89 09 18
e-mail на емитента	office@kolhidadevelopment.eu
интернет страница	www.kolhidadevelopment.eu
интернет страница, на която е оповестен документът за допускане	www.kolhidadevelopment.eu www.mkb.bg
интернет страница, където ще бъде оповестявана публично информация пред инвеститорите	www.kolhidadevelopment.eu/danni
лице за контакт с емитента	Петко Тошев Ангелов
телефон за контакти	+359 886 89 09 18
адрес за кореспонденция /град, ПК, адрес/	Гр. София, ул. “Димитър Хаджикоцев”51, партер, офис 3
e-mail на лицето за контакти	office@kolhidadevelopment.eu

2. Информация за съветника

Наименование на съветника	ИП „МК Брокерс“ АД
ЕИК на съветника	175007052
адрес за кореспонденция /град, ПК, адрес/	Гр. София, бул. „Цар Освободител“ 8, ет. 4
телефон за контакт	+359 2 494 22 60
e-mail	office@mkb.bg

3. Информация за емисията

ISIN код на основната емисия	BG2100037238
описание на облигациите, обект на публично предлагане	безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации
валута на издаване (BGN/EUR)	EUR
брой издадени облигации	6 200
номинална стойност на една облигация	1 000
ISIN код на временната емисия	Няма
описание на временната емисия	Няма
друга информация по преценка на емитента	Облигационната емисия е издадена и пласирана при условията на частно пласиране на 05.12.2023 г.

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

По чл. 20 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

- 1. Информация относно рисковите фактори, свързани с финансовия инструмент (пазарен риск, ликвиден риск, рискове, свързани с корпоративните събития, риск, свързан с прекратяване на регистрацията на пазар ВЕАМ).*

РИСК ОТ НЕПЛАЩАНЕ НА ГЛАВНИЦА И ЛИХВИ

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността на Емитента, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Емитентът не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Емитентът 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 “Колхида Девелъпмънт” АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени. 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, представителят на облигационерите следва да пристъпи към принудително изпълнение към Емитента. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

ЛИХВЕН, ЦЕНОВИ И ВАЛУТЕН РИСК

Рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, преките ценови рискове от промяна на пазарните лихвени равнища за инвеститорите са значителни, като евентуални бъдещи повишения на основните лихвени равнища могат да имат силно отрицателен ефект върху стойността на Облигациите.

Към датата на този Документ лихвите в Еврозоната са на високи нива в исторически план, свързани с прилаганите антиинфлационни мерки от Страна на Европейската централна банка. Очакванията за намаляване на инфлацията и понижаване на лихвите в средносрочен период може да доведат до понижаване на основните лихвени равнища. В допълнение, равнищата на инфлация, които към настоящия момент се намират на високи нива, могат да доведат до повишаване на номиналната или понижаване на реалната доходност, реализирана от инвеститорите по настоящата емисия. Бъдещо покачване на инфлацията може да доведе до намаляване на реалната доходност от инвестицията в Облигациите.

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 постоянна 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 първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

Настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. Инвеститори, отчитащи портфейлите си или боравещи основно с валута, различна от българския лев или еврото, поради наличието на системата на валутен борд и с допускането за приемането на България в Евро зоната без промяна на фиксирания валутен курс евро-български лев, следва да отчетат и риска от неблагоприятно влияние върху доходността от инвестицията си поради поевтиняване на българския лев спрямо валутата на отчитане на портфейлите им.

РИСК ОТ ПРОМЯНА В ПАРАМЕТРИТЕ НА ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно датите на лихвените плащания и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания финансови съотношения, които емитентът е приел да спазва.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

Промяна в горепосочените условия (параметри) на емисията 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 Дружеството;
- съществено увеличени нетни парични потоци на Дружеството;
- 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, формуирани от поне 10% от всички облигационери или Съвета на директорите на Дружеството. За други, извън изрично посочените, предпоставки за извършване на промени в условията на Облигационния заем могат да бъдат счетени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Дружеството да обслужва задълженията си по Облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Дружеството упражнява дейността си.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формуирани от поне 10% от всички облигационери или Съвета на директорите на Дружеството. За други, извън изрично посочените, предпоставки за извършване на промени в условията на Облигационния заем могат да бъдат счетени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Дружеството да обслужва задълженията си по Облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Дружеството упражнява дейността си.

Промяната в условията на облигационния заем се извършва въз основа едновременно на решение на Съвета на директорите на Дружеството и на решение на Общото събрание на облигационерите, определящи конкретните параметри и условия на емисията, които се променят.

Съгласно Устава на дружеството при облигации, издадени от дружеството, които са допуснати до търговия на пазар ВЕАМ, се изисква квалифицирано мнозинство от 90 /деветдесет/ на сто от общия брой гласове, представени на Общото събрание на облигационерите за извършване на промени в условията, при които са издадени облигациите, включително промени в конкретните параметри на емисията облигации.

При облигации издадени от дружеството, които са допуснати до търговия на пазар ВЕАМ, Общото събрание на акционерите може да вземе решение за изменение на по-горе посочените условия относно промяна в параметрите на облигационната емисия единствено след предварително одобрение с решение на Общото събрание на облигационерите, прието с

квалифицирано мнозинство от 90 /деветдесет/ на сто от общия брой гласове представени на Общото събрание на облигационерите;

ЛИКВИДЕН И ПАЗАРЕН РИСК

Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на пазар ВЕАМ. 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.

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. Въпреки това Комисията за финансов надзор не е регулатор на пазар Веам. Възможно е 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.

Като многостранна система за търговия, ликвидността на пазар Веам може да бъде по-ниска в сравнение на тази на регулираните пазари, като някои институционални инвеститори не участват пряко на пазар Веам поради техни вътрешни или регулаторни ограничения.

Съветника по облигационната емисия има ролята на лице, подпомагащо и контролиращо връзката на Емитента с пазар Веам. Тази роля е ограничена, като Съветникът не е и не трябва да бъде възприеман като маркет мейкър по позицията.

РИСК, СВЪРЗАН С ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА РЕГИСТРАЦИЯТА НА ПАЗАРА ЗА РАСТЕЖ НА МСП ВЕАМ

В случай на прекратяване на регистрацията на Облигациите на пазара за растеж ВЕАМ на някое от основанията, предвидени в Глава Четвърта „Спиране на търговията, поставяне под наблюдение, прекратяване на регистрацията“ от Част III „Правила за допускане на финансови инструменти на Пазар за растеж на МСП ВЕАМ“, приети от Българска фондова борса АД (БФБ) към „Правила на пазара за растеж на МСП (ВЕАМ, пазар ВЕАМ)“, биха могли да бъдат засегнати негативно интересите на притежателите на Облигации. Комитетът по управление към пазара за растеж ВЕАМ има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на финансови инструменти, допуснати на пазар ВЕАМ, ако:

1. Емитентът, е подал заявление за това;
2. при постъпване на уведомление от съответния регулатор, съгласно което търговията следва да бъде прекратена;
3. при настъпване на падежа, респективно крайната дата на Емисия, ограничена със срок;

4. Емитентът или Емисията финансови инструменти престане да отговаря на изискванията на правилата на пазар БЕАМ;
 5. при вписване в съответните регистри на заличаване на търговското дружество;
 6. при прехвърляне на търговското предприятие;
 7. след постъпване на уведомление от Емитента, упълномощен от него участник на пазар БЕАМ, или съветника, относно конвертирането на допуснатата Емисия или упражняването на правата по всички инструменти, вследствие на което обемът на емисията става 0 (нула);
 8. при прекратяване на договора за регистрация на съответната Емисия, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара;
 9. при настъпване на предсрочна изискуемост на облигационен заем;
 10. по отношение на емисии облигации след постъпване на уведомление от Емитента за извършено пълно предсрочно погасяване на Емисията;
 11. при системно нарушаване на правилата за разкриване на информация;
 12. когато прилаганите от Емитента практики или неговото пазарно поведение могат да окажат негативно въздействие върху правата на инвеститорите или върху пазара като цяло;
 13. в случаите по чл. 10, ал. 7 – липса на навременно сключен договор със Съветник;
 14. при настъпване на съществени промени в дейността и практиките на Дружеството, водещи до значително отклоняване от обявените и заложи в документа за допускане цели, принципи и/или предмет на дейност, когато това може да окаже негативно въздействие върху правата на инвеститорите;
- Уставът на Емитента предвижда, че при прекратяване на регистрацията на емисията облигации, които са допуснати до търговия на пазар БЕАМ, или при прехвърляне на търговското предприятие, Дружеството е длъжно да изкупи обратно облигациите или обезщети по друг начин притежателите им за претърпените вреди, в случай че прекратяването не е вследствие на решение на Общото събрание на облигационерите

2. Информация относно рисковете, свързани с макроикономическата среда, политически риск, регулаторен риск.

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИКОНОМИЧЕСКАТА КОНЮНКТУРА

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 Емитента.

Икономическата криза свързана с високата инфлация и прилаганите мерки за борбата с нея доведе до забавяне на растежа на развитите и развиващите се икономики. В пролетната си икономическа прогноза на министерство на финансите предвижда 1.8 % ръст на БВП за 2023 г. и инфлация от 11.5 % за годината. През 2024 г. министерство на финансите предвижда ръст на БВП от 3.3%, като отрицателното влияние от инфлационните процеси ще се забави. В дългосрочен план ефектът от забавения икономически растеж е вероятно да се отрази негативно върху приходите и рентабилността на Емитента.

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 би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения 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
Standard & Poor's	BBB	A-2	POSITIVE
Moody's	Baa1	WR	STABLE
Fitch	BBB	F2	POSITIVE

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.

Година	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Инфлация ¹	0.1%	7.8%	16.9%	4.7%	2.3%	2.2%	2.1%	1.8%

Тенденцията на намаление на годишния темп на инфлация в страната, която се наблюдава от последното тримесечие на 2022 г., се задържа през цялата 2023 г. и продължи в началото на 2024 г. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на тенденцията на намаление на международните цени на суровините.

Инфлацията в края на 2024 г. се очаква да бъде 2.3%, а средногодишната – 2.4%. С най-високо поскъпване и най-голям принос за инфлацията в края на 2024 г. се очаква да бъде базисната инфлация /услуги и неенергийни промишлени стоки/ и в частност на услугите.

През следващите години инфлацията в края на годината ще продължи плавно да се забавя, по линия най-вече на очакваната динамика при международните цени. Прогнозира се тя да бъде 2.2%, 2.1% и 1.8%, съответно през 2025, 2026 и 2027 г. Енергийните стокище имат отрицателен принос към инфлацията поради очакваното поевтиняване на транспортните горива. Приносът на компонентите на базисната инфлация ще продължи да се свива, но ще бъде водещ за формиране на инфлацията във връзка с прогнозираното нарастване на вътрешното търсене, както и на разходите за труд.

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, пенсионноосигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефекасни 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.

Предвид развитието на политическата обстановка от края на 2021 г. като водещи се очертават липсата на парламентарно мнозинство и липсата на ясна перспектива за формиране на стабилни правителства в България. В края на 2024 г. предстоят осми поред извънредни парламентарни избори, на които очакванията са отново да отсъства възможността за формиране на стабилен кабинет. На този фон бизнес климата може да претърпи известни негативни промени, докато страната понася риска от съществени финансови загуби по Плана за възстановяване и устойчивост на ЕС.

¹ Всички отчетени данни са с източник НСИ, <https://www.nsi.bg/bg>

Прогнозните данни са с източник Пролетна макроикономическа прогноза на Министерство на финансите за 2024 г. <https://www.minfin.bg/bg/866>

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. 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.

НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ

Облигационерите могат да понесат загуби при неблагоприятни изменения в данъчните закони на Република България, отнасящи се до третирането на доходите от лихви и/или капиталовите печалби на физически и/или юридически лица.

Резултатите на дружеството също могат да бъдат неблагоприятно повлияни от негативни промени в данъчните закони, които биха намалили нетните печалби на Емитента, както и разполагаемите средства за изплащане на лихви и главници.

3. Информация относно рисковите фактори, свързани с емитента (кредитен риск, оперативен риск, валутен риск.

РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск е свързан с възможността за реализиране на загуби при неизплащане на задължения и евентуална неплатежоспособност на дебитори по отношение на Емитента. Действията на Емитента срещу проявленията на този риск са свързани със задълбочено проучване на дебиторите му.

РИСК ОТ ДЕКАПИТАЛИЗАЦИЯ

Рискът от декапитализация се явява основен за всички притежатели на капиталови инструменти на даден емитент. В случая, „Колхида Девелъпмънт“ АД отчита високи нива на собствен капитал над регистрирания такъв, като, пред вид специфичната дейност на Емитента и балансовите му показатели, този риск към момента на съставянето на настоящия Документ може да се счита за минимален.

ОПЕРАТИВЕН РИСК

Оперативният риск е свързан със загуби, грешки, неправилни решения или непредвидени разходи, свързани с измами, съдебни дела или проблеми в текущия контрол. „Колхида Девелъпмънт“ АД, считайки човешкия ресурс за един от основните фактори се стреми да поддържа и непрекъснато да подобрява квалификацията на своите служители, намалявайки оперативния риск и увеличавайки конкурентоспособността си.

Операционните рискове са свързани с управлението на Дружеството и могат да се изразят в следното:

- риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на Дружеството.

Лицата, които биха инвестирали в ценните книжа на Дружеството, следва да очакват върху инвестицията да влияят основните рискове, свързани с дейността на Емитента. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на ценните книжа може да доведе до намаляване на постъпленията на Емитента и влошаване на резултатите от дейността му. За оптимизиране и управление на риска се използват различни механизми, които включват следните основни направления: разумна политика по финансиране; оптимизиране на структурата, качеството и възвръщаемостта на активите на Дружеството; оптимизиране на структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на Дружеството и др.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СИГУРНОСТТА, КРАЖБИ ИЛИ ЗЛОУПОТРЕБИ С МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ДРУГИ АКТИВИ

Предвид спецификата на дейността на Емитента, а именно отдаването под наем на притежавани собствени недвижими имоти, рисковете от злоупотреба с материалните активи или паричните средства на Емитента могат да окажат съществено влияние върху дейността, печалбите и перспективите на Емитента. С цел

контрол на този риск, в Емитента функционира вътрешна система на верификация и правила за достъп до банковите сметки, а разпореждането с недвижимите имоти на дружеството е ограничено.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ВЪВЕЖДАНЕТО НА НОВИ ЕКОЛОГИЧНИ СТАНДАРТИ

Промените в екологичните стандарти могат да засегнат дейността на Емитента и да бъдат свързани със задължения за допълнителни, непредвидени инвестиции в притежаваните от него недвижими имоти с цел приравняването им към дадените стандарти, което може да се отрази негативно на паричните потоци и оперативните резултати на Емитента.

РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С КАТАСТРОФАЛНИ СЪБИТИЯ

Поради характера на дейността на Емитента, притежаваните от него недвижими имоти могат да загубят своята стойност или да бъдат унищожени при настъпването на катастрофални природни събития – земетресения, наводнения и др. Контролът на този риск се осъществява чрез непрекъснато и непрекъсваемо застраховане на притежаваните имоти с цел обезпечаването на тяхната стойност при настъпването на катастрофални събития.

4. *Описание на механизмите, мерките и процедурите за определяне и предотвратяване на конфликти на интереси, които могат да възникнат между интересите на емитента, лицата, управляващи емитента и всички лица, пряко или непряко свързани с тях чрез механизми за контрол от една страна, и интересите на инвеститорите и клиентите на емитента от друга страна.*

Емитентът няма специфични правила за преодоляване на конфликти на интереси, но членовете на Съветът на директорите ще се водят от принципа интересите на акционерите и облигационерите да бъдат най-малкото равно третирани, спазвани и следени спрямо интересите, породени от конкурентна дейност. Членовете на Съвета на директорите ще полагат всички усилия да идентифицират, избягват и управляват потенциални или реални конфликти, съобразно законите, добрите практики и задълженията си да действат в най-добрия интерес на Дружеството и акционерите и облигационерите и ще се стремят да гарантират, че при възникването им такива конфликти се решават справедливо.

Всички потенциално конфликтни участия и/или сделки ще бъдат разкривани от страна на членовете на Съвета на директорите пред Дружеството, което ще ги оповестява пред обществеността.

Възможно е в хода на дейността на Емитента да бъдат осъществявани трансакции със свързани лица. Съветът на директорите ще се води от принципа всички сделки и договорености, включително такива със свързани лица, да бъдат извършвани при пазарни условия.

В случай на сделки със свързани лица, Емитентът ще разкрива информацията относно такива трансакции пред обществеността съгласно действащото законодателство, изискванията на стандартите за финансова отчетност и правилата на Пазар БЕАМ.

III. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

По чл. 21 от Правилата за допускане до търговия на пазар БЕАМ

С настоящото Ренела Георгиева Георгиева⁴ в качеството ми на представляващ „Колхида Девелъпмънт“ АД¹, ЕИК: 203842055⁶ декларирам следното:

Информацията, съдържаща се в документа за допускане е вярна, точна и изчерпателна, като е изложена цялата информация, необходима за оценка на финансовото състояние на емитента и за стойността на финансовите инструменти, издадени от него.

Настоящият документ за допускане предоставя надеждно описание на рисковите фактори, свързани с емитента и финансовите инструменти.

Дата: 27.08.2024 г.

Декларатор,

/Р. Георгиева – Изп. Директор/

IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТНИКА

По чл. 21 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

С настоящото Иван Теодоров Вълчев⁴ и Цанко Илиев Коловски⁴ в качеството ни на представляващи ИП „МК Брокерс“ АД², ЕИК: 175007052⁷ декларираме следното:

Запознати сме с настоящия документ за допускане.

Документът за допускане е изготвен в съответствие с изискванията, определени в Правилата за дейността на пазара ВЕАМ и приложимото законодателство.

Информацията, съдържаща се в документа за допускане е вярна, точна и изчерпателна, като е изложена цялата информация, необходима за оценка на финансовото състояние на емитента и за стойността на финансовите инструменти, издадени от него

Документът за допускане съдържа подробно описание на рисковите фактори, свързани с дейността на емитента.

Емитентът отговаря на всички изисквания за допускане до търговия на пазар ВЕАМ.

Дата: 27.08.2024 г.

Декларатор,

/Ц. Коловски – Изп. Директор/

/Ив. Вълчев – Изп. Директор/

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

По чл. 22 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. Информация относно брой, вид, номинална стойност на издадените към момента на изготвяне на документа за допускане финансови инструменти. /различни от заявените съгласно документа/

брой издадени инструменти	353 000 (триста петдесет и три хиляди)
вид на инструменти	налични, поименни, обикновени акции
номинална стойност	10 (десет)
валута на издаване	BGN
срок на инструмента	Акциите не са ограничени със срок
права	- право на глас в Общото събрание на акционерите; - право на дивидент; ; - право на ликвидационен дял.

2. Информация относно заявления за допускане финансов инструмент

вид на инструмента	Трета по ред емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации
клас	Обикновени облигации, високодоходни. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.
Брой	6 200 (шест хиляди и двеста)
номинална стойност	1 000 (хиляда) евро
емисионна стойност	760 (седемстотин и шестдесет) евро
приложимото законодателство относно инструментите	Облигациите са емитирани съгласно законодателството на Република България и приложимото право относно Емисията е българското и правото на Европейския съюз с пряко действие на територията на страната. Облигациите от настоящата Емисия няма да са предмет на международно предлагане. Извън посоченото в този и в съответните други раздели на настоящия документ, спрямо

Образец на документ за допускане до търговия на облигации версия 2023.11.20

	Облигациите се прилагат общите правила на Търговския закон и Правилата на МСП ВЕАМ.
<i>общ размер на емисията</i>	6 200 000 (шест милиона и двеста хиляди) евро
<i>лихвен процент, условия за плащане на лихви, лихвена конвенция и правила по които се определят правоимащите лица</i>	Фиксиран лихвен процент в размер 1 (едно) на сто проста лихва на годишна база. Лихвата по облигационния заем се начислява, считано от датата на издаване на емисията за целия срок на емисията и е платима веднъж годишно на датата на съответните купонни (лихвени) плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделния едногодишен период върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена Реален брой дни в периода върху реален брой дни в годината ICMA (Actual /Actual).
<i>Дати на лихвените плащания</i>	08.12.2024 г., 08.12.2025 г., 08.12.2026 г., 08.12.2027 г., 08.12.2028 г., 08.12.2029 г., 08.12.2030 г.
<i>формула за изчисляване на лихвата</i>	Размерът на лихвеното плащане за отделните годишни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации при закръгляване нагоре до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация, се извършват в евро. Изчисляването на доходността от лихвата за всеки един годишен период става на базата на следната формула: $ЛД = (НС * ЛП)$ където: ЛД – годишен лихвен доход за една облигация; НС – номинална стойност на една облигация; ЛП – определеният лихвен процент годишно.
<i>Лихвен процент /фиксиран или плаващ/</i>	1.00 % (един процент) фиксиран лихвен процент
<i>брой на плащанията по главницата и описание за всяко плащане</i>	№ по ред; Дата; Размер на плащането; Остатъчна стойност на главницата. 1. 08.12.2030 г.; 6 200 000; 0.00
<i>правила по които се определят правоимащите лица по главничното плащане</i>	Право да получат главнични и лихвени плащания имат Облигационерите, вписани в книгата на Облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 5 (пет) работни дни преди датата на съответното лихвено/главнично плащане. Плащането на лихвите, съответно главничното плащане по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД съгласно сключен договор.
<i>описание на правата, които имат притежателите на облигациите, описание на изключенията при упражняване на тези права и описание на реда за упражняване на тези права</i>	Облигациите от настоящата Емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на Облигационерите, както следва: • право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации; • право на лихва; • право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас; • Облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК; • при ликвидация на Емитента Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след

	удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и Облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество, спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност;
<i>условията за обратно изкупуване</i>	Предсрочно погасяване по инициатива на Дружеството (кол опция): облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Дружеството с едномесечно предизвестие, отправено от Дружеството до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Дружеството се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване: 1. Емитентът се задължава да уведоми всеки облигационер за намерението си да упражни опцията поне 30 дни предварително, като му предостави и данни за размера на номинала, който смята да погаси предварително; уведомлението може да бъде извършено чрез публикуване на съобщение при спазване на реда за разкриване на информация съгласно изискванията на приложимото законодателство и на интернет страницата на Емитента - “КОЛХИДА ДЕВЕЛЪПМЪНТ“ АД, ЕИК 203842055. В посочените срокове емитентът уведомява и представителя на облигационерите, както и оповестява намерението си пред обществеността, чрез посочените в този Документ медии за разпространяване на информация, както и отделно уведомява за това пазар ВЕАМ; 2. В случай на частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация; 3. Цена на обратно изкупения размер на главницата – 100 % от номиналната стойност на облигация.
<i>подробно описание на допълнителни гаранции или застраховката</i>	Няма допълнителни гаранции и/или застраховки по емисията.
<i>подробно описание на обезпечението, включително изготвено заключение за оценка от лицензиран оценител</i>	Емисията е необезпечена
<i>подробна информация относно стойността на задълженията на емитента, актуални към тримесечието, предхождащо предлагането на облигациите</i>	Задължения на емитента по видове към 30.06.2024 г. - Задължения по получени облигационни заеми – 12 975 хил.лв. - Задължения към доставчици – 120 хил. лв. - Задължения към персонала - 5 хил. лв. - Осигурителни задължения - 7 хил. лв. - Данъчни задължения – 2 хил. лв. - Задължения по получени заеми от фирми – 600 хил. лв.
<i>описание на максималното ниво на дълг, допустимо за емитента до окончателното погасяване на облигациите</i>	Коефициент „Пасиви / Активи” – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98.
<i>обща информация за рейтинга на емитента или на неговите облигации, и името на рейтинговата агенция в случай, че такъв е присвоен</i>	На Емитента не е присъждан кредитен рейтинг, както и не се предвижда присъждането на такъв.

<p><i>реда и сроковете за провеждане на общо събрание на притежателите на облигации</i></p>	<p>Облигационерите от настоящата емисия образуват група за защита на интересите си пред Емитента, като групата формира свое Общо събрание на облигационерите.</p> <p>Общото събрание на облигационерите се свиква от представителя/довереника на облигационерите. Общото събрание може да се свика от представителя на облигационерите и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от емисията облигации, или по искане на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация. Общото събрание се свиква чрез покана, обявена в търговския регистър най-малко 10 дни преди събранието.</p> <p>Освен информацията по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон, поканата за общото събрание трябва да включва информация относно правото на облигационерите да участват в него.</p> <p>Общото събрание на облигационерите е законно и може да приема валидни решения, обвързващи всички облигационери от настоящата емисия, ако на събранието са представени най-малко 1/2 (една втора) от издадените и непогасени облигации от настоящата емисия, с изключение на случаите, когато общото събрание ще взема решения за промяна в условията и конкретните параметри на облигационен заем, когато изискуемото относно кворума мнозинство е не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените и непогасени облигации. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като облигационери, 5 (пет) дни преди датата на Общото събрание на облигационерите. Мнозинството за приемане на решения от Общото събрание на облигационерите се определя на поне 50% плюс една от представените облигации, с изключение на мнозинството за приемане на решения за промяна в условията и конкретните параметри на облигационния заем, което съгласно устава на емитента е квалифицирано мнозинство от 90 /деветдесет/ на сто от общия брой гласове, представени на Общото събрание на облигационерите.</p>
<p><i>описание на задълженията на емитента, произтичащи от емисията</i></p>	<p>Емитентът поема задължение за поддържане на следните финансови показатели до пълното изплащане на облигационния заем:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Коефициент „Пасиви / Активи” – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98; 2. Коефициент „Покритие на разходите за лихви”, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01; 3. Коефициент за „Текуща ликвидност“, изчислен като общата сума на краткотрайни активи в отчета за финансовото състояние, включваща: Краткосрочни вземания, Краткосрочни инвестиции и Парични средства се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01. <p>Облигационерите по настоящата емисия с ISIN код: BG2100037238 приемат, че при всички случаи, Емитентът „КОЛХИДА ДЕВЕЛЪПМЪНТ“ АД, ЕИК 203842055 е длъжен да спазва минимум два от трите коефициента за които се е задължил да поддържа в описаните по-горе съотношения, като няма да се счита за неизпълнение по емисията облигации и няма да бъдат предприемани последващи действия в случай на неспазването на</p>

	<p>един от трите поети за поддържане показатели през периода до изплащането на облигационния заем.</p> <p>Финансовите показатели се изчисляват на база междинни и годишни финансовите отчети на емитента. При положение, че дружеството изготвя консолидирани финансови отчети, финансовите показатели ще бъдат спазвани на база консолидирани финансови отчети.</p> <p>Емитентът е задължен, за срока на облигационния заем, да спазва реда и сроковете за разкриване на информация съгласно изискванията на приложимото законодателство и съответната система за многостранна търговия..</p> <p>Ако наруши повече от един от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца да приведат съотношенията в съответствие с горните изисквания. Ако въз основа на предприетите действия в посочения 6-месечен срок не се постигнат заложените параметри, „КОЛХИДА ДЕВЕЛЪПМЪНТ“ АД, ЕИК 203842055 ще предложи програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма подлежи на одобрение от Общото събрание на облигационерите. В случай, че програмата не бъде одобрена от Общото събрание на облигационерите, облигационният заем не се обявява за предсрочно изискуем, а Емитентът ще изготви нова програма за привеждане в съответствие с изискванията, в която програма с цел защита интересите на инвеститорите същият ще вземе предвид предложенията на Общото събрание на облигационерите.</p>
<i>при конвертируеми облигации, информация, относно броя и процента на гласовете в общото събрание на емитента, на притежателите на облигации, в случаите, когато всички облигации са конвертирани</i>	Неприложимо
<i>параметри на предлагането при облигации, издавани в програма</i>	Неприложимо
<i>срока на погасяване на вземанията по лихви и главница</i>	До 30 календарни дни след настъпването на всяко лихвено и/или главнично задължение за плащане. След изтичането на този срок облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от Облигационерите.
<i>ограничения за прехвърляне</i>	За облигациите, обект на този документ, не съществува ограничение във връзка с прехвърлянето им.

3. При обезпечени облигации, информация относно:

<i>представителите на облигационерите, определени от общото събрание на облигационерите, съответно довереника на облигационерите, в приложимите случаи</i>	Неприложимо
--	-------------

учреденото обезпечение на облигационната емисия	Неприложимо
---	-------------

4. Друга информация, по преценка на емитента.

Предсрочна изискуемост

Облигационният заем става предсрочно изискуем при настъпване на следните случаи на неизпълнение:

1. Емитентът не изпълни което и да било свое задължение за лихвено плащане и това неизпълнение (пълно или частично) продължи повече от 30 (тридесет) дни. След изтичане на посочения срок облигационният заем става предсрочно изискуем в пълен размер. До окончателното изплащане на всички задължения по облигационния заем, Емитентът дължи на облигационерите и законната лихва за забава.
2. За Емитента е открито производство по прекратяване чрез ликвидация (с изключение на случаите на прекратяване поради вливане, сливане или друга форма на преобразуване);
3. Срещу Емитента е открито производство по несъстоятелност.
4. Емитентът допусне неспазване на два или повече от определените в този Документ финансови показатели по емисията /изчислени на база два последователно изготвени финансови отчета/ и въз основа на предприетите от Емитента действия в 6-месечен срок не се постигнат заложените параметри и същият въпреки това не е предприел действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от Общото събрание на облигационерите, както и в случай, че Емитентът е изготвил програма но същата не е била одобрена от Общото събрание на облигационерите и въпреки това, Емитентът не е изготвил нова програма за привеждане в съответствие с изискванията, в която програма с цел защита интересите на инвеститорите същият да е взел предвид предложенията на Общото събрание на облигационерите. За избягване на всякакво съмнение неспазването на един от трите показателя, за които Емитента е поел задължение да поддържа до пълното изплащане на настоящия облигационен заем не се счита за неизпълнение по емисията облигации.

Промени в условията на облигационния заем

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на Облигационерите, прието с решение от общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

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; финансовите показатели, които Дружеството се е задължило да спазва.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

Промяна в горепосочените условия (параметри) на емисията 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 Дружеството;
- съществено увеличени нетни парични потоци на Дружеството;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо Дружеството;

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10% от всички облигационери или Съвета на директорите на Дружеството. За други, извън изрично посочените, 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 Дружеството да обслужва задълженията си по Облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Дружеството упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

Съветът на директорите на Дружеството има право да инициира промени в условията по емисията, като поиска от Представителя на облигационерите да свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията, които могат да поискат от Представителя на облигационерите свикване на Общо събрание на облигационерите, което да разгледа предложение за промени в условията на емисията. При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

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

Промяната в условията на облигационния заем се извършва въз основа едновременно на решение на Съвета на директорите на Дружеството и на решение на Общото събрание на облигационерите, определящи конкретните параметри и условия на емисията, които се променят.

Следователно промени в параметрите на Облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно приложимото законодателство. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 90 % (деветдесет процента) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

По чл. 23 от Правилата за допускане до търговия на пазар БЕАМ

1. наименование на емитента	„Колхида Девелъпмънт“ АД
държава по произход	Република България
Седалище	Област София-град, гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев“ 51, ет. Партер, офис 3
адрес на управление	Област София-град, гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев“ 51, ет. Партер, офис 3
ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър	203842055
2. дата на учредяване на емитента	18.12.2015 ⁹ г.
срок, за който е учреден, освен ако е учреден за неопределен срок	безсрочно
3. данни за кореспонденция с емитента	Област София-град, гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев“ 51, ет. Партер, офис 3
телефон за контакти	+359 886 89 09 18
Факс	Няма
e-mail	office@kolhidadevelopment.eu
интернет страница	www.kolhidadevelopment.eu
4. размер на капитала	3 530 000 лв., разпределени в 353 000 обикновени поименни акции с номинал от 10 лв. всяка

5. Информация за предстоящи промени в капитала, включително за наличието на текуща процедура по увеличения на капитала към момента на изготвяне на документа за допускане.

Няма предстоящи промени в капитала на дружеството.

6. Информация за увеличение на капитала с решение на управителните органи до размера, определен в устава.

Капиталът на Емитента съгласно Устава е в размер на 3 530 000 лв., напълно записан и платен. Капиталът е разпределен в 353 000 броя поименни, налични акции, всяка с номинал от 10 лв.

7. Информация за акционерите, които притежават най-малко 5% от капитала на емитента.

За акционери ЮЛ: ЕИК, Наименование, брой акции:

Няма такива

За акционери ФЛ: Име, Фамилия, брой акции:

Красимира Красимирова Маринова, 352 294 броя акции, 99.80 % от капитала

8. В случай че емитентът е част от група - наименование на дружеството майка, списък с дъщерните дружества, включително данни за идентификация по чл. 23, т. 1 от Правилата, както и информация относно участията им в капитала, освен, ако не са посочени по т. 7 от Правилата.

а) наименование на дружеството майка, седалище, адрес на управление, ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството майка:

Емитентът не е част от група.

б) информация относно участието на дружеството майка в капитала на емитента:

Емитентът не е част от група.

в) списък с всички дъщерни дружества, който съдържа наименование, седалище, адрес на управление, ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището им, както и информация относно участието на емитента и дружеството майка в капитала им:

Емитентът не е част от група.

9. Описание на основните дейности, представени по сегменти (на база одитиран отчет за 2023 г.).

Описание на дейността	Приблизителен % от приходите	Приблизителен % от разходите
Приходи от лихви	100%	-
Разходи за външни услуги	-	8%
Разходи за персонала	-	22%
Финансови разходи	-	70%

10. Описание на основните местни и чуждестранни инвестиционни проекти на емитента, включително капиталови разходи за периода, обхванат във финансовите отчети, включени в документа за допускане.

Емитентът е притежавал недвижими имоти, които в последствие са продадени, находящи се в к.к. Боровец; гр. София, бул. Цар Освободител; гр. София, ул. Цар Самуил.
В момента има предоставени средства по Договори за заеми на други дружества. Основните приходи са от лихви по предоставените заеми.

11. При първично предлагане на Пазар ВЕАМ: описание на планираните цели, за достигането на които ще бъдат използвани набраните средства.

Емисията облигации е предмет на вторично предлагане на пазар ВЕАМ.
Съгласно Меморандума за издаването на облигации при условията на частно пласиране:
Целта на облигационния заем е набиране на средства, които ще бъдат използвани за общо финансиране на дейността на дружеството съгласно основната му дейност по КИД 2008:68.20 Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти, а именно:
1. Покупко-продажба на недвижими имоти, ремонт и обзавеждане на недвижими имоти, управление на недвижими имоти, изграждане на допълнителен капацитет при управлението на недвижими имоти.
2. Дружеството има право да инвестира във финансови инструменти (ценни книжа) с цел доходност до намиране на клиенти по т. 1 от целите.
3. Други свързани с дейността дейности.

12. Информация за източниците на финансиране на емитента (краткосрочни и дългосрочни), както и за финансовите нужди на емитента и структурата на използваното финансиране за покриване на тези нужди.

Източниците на финансиране на емитента са съгласно неаудитиран ГФО за 2023 г. е както следва:
Дългосрочни източници:
Облигационен заем – 12 975 хил. лв.

Краткосрочни източници:
Краткосрочни заеми – 611 хил. лв.
Търговски кредити - 120 хил. лв.

Собствен капитал: в размер на 19 266 хил. лв., неразпределена печалба 15 580 хил. лв. и текуща печалба в размер на 156 хил. лв.

Представената информация е от Баланса на дружеството, изготвен към 31.12.2023 г., показва, че „КОЛХИДА ДЕВЕЛЪПМЪНТ“ АД използва различни източници за покриване на своите финансови нужди. Източниците на финансиране включват комбинация от краткосрочни и дългосрочни задължения, както и собствен капитал.

Финансовите нужди на емитента:
Разширяване и растеж: Финансиране за разширяване на бизнеса – основната цел на дружеството е увеличаване на приходите, чрез сключване на нови договори, участие в търгове. Постигане на по-добри пазарни позиции.

Структура на използваното финансиране:

краткосрочни задължения = 5,33 % от общите задължения
дългосрочни задължения = 94,67 % от общите задължения

13. Информация от емитента за това дали оборотният му капитал е достатъчен за нормалното му функциониране в рамките на 12 (дванадесет) месеца след датата на документа за допускане, или ако оборотният му капитал е недостатъчен, как ще бъде набран допълнителен изискуем оборотен капитал.

Предвид нуждите и планираните инвестиции, оборотният капитал на Емитента е достатъчен за следващите 12 месеца, като Емитента не планира набиране на допълнителен оборотен капитал.

14. Съкратена финансова информация за емитента, представена за всяка година за периода, обхванат в документа за допускане, включително основни финансови показатели, представящи текущото финансово състояние на емитента.

Година (хил. лв.)	06.2024 (неодит.)	2023	2022
Активи	37 166	37 127	19 793
Дълготрайни активи	101	101	0
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	101	101	0
Текущи активи	37 065	37 026	19 793
Вземания от клиенти	1 454	1 515	1 207
Други вземания	31 193	29 235	16 251
Инвестиции	648	648	648
Парични средства	40	1 898	1 687
Разходи за бъдещи периоди	3 730	3 730	0
Капитал и пасиви	37 166	37 127	19 793
Собствен капитал	19 302	19 266	19 110
Записан капитал	3 530	3 530	3 530
Натрупана печалба	15 736	15 580	15 647
Текуща печалба	36	156	-67
Пасиви	17 864	22 016	683
Дългосрочни пасиви	12 975	12 975	0
Облигационни заеми	12 975	12 975	0
Краткосрочни пасиви	734	731	683
Доставчици	120	120	31
Други задължения	614	611	652
Приходи за бъдещи периоди	4 155	4 155	0

<i>Отчет за приходите и разходите</i>			
ГОДИНА (ХИЛ. ЛВ.)	06.2024	2023	2022
	(НЕОДИТ.)		
ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	50	284	469
РАЗХОДИ	14	125	536
ВЪНШНИ УСЛУГИ	3	10	11
РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	10	27	29
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	1	88	496
ПЕЧАЛБА ОТ ДЕЙНОСТТА	36	159	-67
ДАНЪК ВЪРХУ ПЕЧАЛБАТА	0	3	0
НЕТНА ПЕЧАЛБА	36	156	-67

15. Информация за налични и планирани значителни материални активи, както и за наличието на тежести върху тях.

Емитентът следи пазарната ситуация и промени с цел планиране на последващи инвестиции, като към момента на изготвяне на настоящия Документ няма планове за извършването на такива.

16. Информация за съществени промени в икономическото, имущественото и финансовото състояние на емитента и неговата група след съставянето на финансовите данни по чл. 24 от Правилата.

Няма такива промени.

17. Местата за търговия, на които са били допуснати емисиите финансови инструменти на емитента за последните три години.

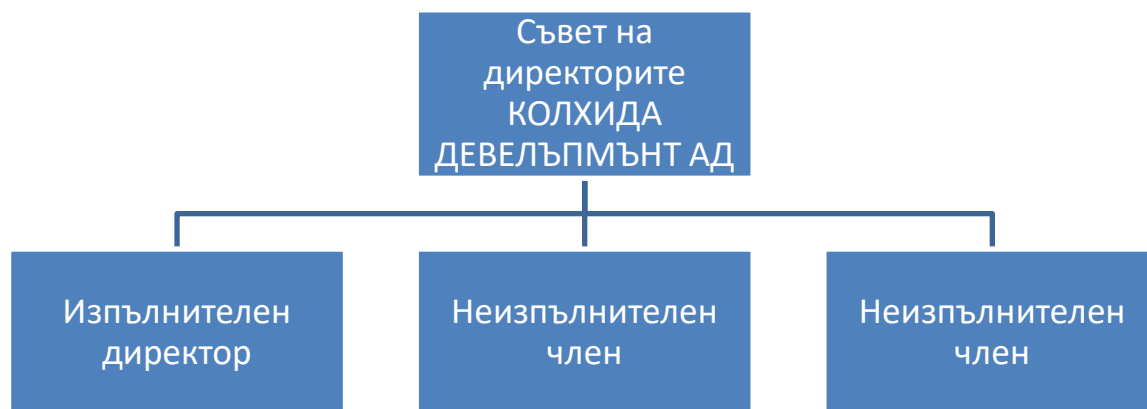
Финансови инструменти, емитирани от Емитента не са били допускани до търговия на регулиран пазар или многостранна система за търговия през последните 3 години.

18. Брой на служителите към датата на изготвяне на документа за допускане за последните три години, както и информацията относно организационната структура на емитента, включително органиграма и описание на човешките ресурси, предназначени за стопанската му дейност.

Брой на служителите

3 служителя по договори за управление и контрол.

Организационна структура и органиграма



Описание на човешките ресурси, предназначени за стопанската му дейност

Предвид дейността на Емитента, текущият човешки капитал е напълно достатъчен за нормалното му функциониране, като не се планира наемането на допълнителни човешки ресурси.

В случай, че се използват подизпълнители за реализиране на свързани с дейността процеси, моля да се даде принципно описание на взаимоотношенията

Няма такива.

19. Информация за получени разрешения, лицензи и одобрения, ако са приложими към дейността на емитента.

Неприложимо

20. Професионални автобиографии на лицата, заемащи ръководни и контролни длъжности в емитента, включително следните допълнителни данни:

име, фамилия на лицето	Ренела Георгиева Георгиева
функции в емитента и дата на изтичане на мандата	Член на съвета на директорите и Изпълнителен директор
кратка професионална автобиография	2016 г. – наст; :Колхида Девелъпмънт“ АД Член на съвета на директорите и Изп. Директор 2012 г. – наст: Стопанска академия „Д. А. Ценов“, гр. Свищов Администратор

Образец на документ за допускане до търговия на облигации версия 2023.11.20

	2002 г. – 2012 г.: „Престиж“ ЕТ <i>Собственик и управител</i>
<i>информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента</i>	Няма такива
<i>информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	ЕТ „Престиж-02 Ренела Георгиева“. ЕИК 104593047, Едноличен търговец
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер</i>	Няма такива
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер</i>	Няма такива
<i>информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	Няма такива
<i>информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента</i>	Лицето не извършва конкурентна дейност

<i>име, фамилия на лицето</i>	Надя Валериева Ненкова
<i>функции в емитента и дата на изтичане на мандата</i>	Член на съвета на директорите
<i>кратка професионална автобиография</i>	2016 г. – наст; :Колхида Девелъпмънт“ АД <i>Член на съвета на директорите</i> 2014 г. – наст: „Нов български университет“, гр. София <i>Преподавател</i> 2010 г. – 2011 г.: Областна администрация – София област <i>Старши експерт</i>
<i>информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента</i>	Няма такива
<i>информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	Няма такива
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер</i>	Няма такива
<i>информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в</i>	Няма такива

които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер	
информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган	Няма такива
информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента	Лицето не извършва конкурентна дейност

име, фамилия на лицето	Пламен Георгиев Пътев
функции в емитента и дата на изтичане на мандата	Член на съвета на директорите
кратка професионална автобиография	2016 г. – наст; :Колхида Девелъпмънт“ АД Член на съвета на директорите 2015 г. – наст: I Shou University, International College, Kaohsiung, Taiwan Доцент 2015 г. – наст: „АСП проектконсултинг“ ООД Управител 2009 г. – наст: „Елеганс ауто“ ООД Управител 2001 г. – 2015 г.: Стопанска академия „Д. А. Ценов“, гр. Свищов Доцент 1992 г. – 2001 г.: Стопанска академия „Д. А. Ценов“, гр. Свищов Асистент
информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента	Няма такива
информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган	„АПС проектконсултинг“ ООД, ЕИК 104639701, Управител „Елеганс ауто“ ООД, ЕИК 131314295, Управител
информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер	Няма такива
информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер	Няма такива
информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган	Няма такива

информация дали лицето извършва
дейност, конкурентна на
извършваната от емитента

Лицето не извършва конкурентна дейност

21. *Информация относно съществуването на наличен или потенциален конфликт на интереси при осъществяване на дейността на член на управителен и контролен орган и дейността на емитента.*

Емитентът не разполага с информация относно съществуването на наличен или потенциален конфликт на интереси при осъществяване на дейността на член на съвета на директорите и дейността на Емитента

22. *Информация относно размера на платените възнаграждения (включително потенциално дължимите и отложени такива) и непарични обезщетения, които емитентът или неговите дъщерни дружества следва да заплатят на лицата по чл. 23, т. 20 от Правилата, за всички видове услуги, предоставяни на емитента или на неговите дъщерни дружества от тези лица.*

Размерът на изплатените възнаграждения на лицата по чл. 23, т. 20 от Правилата за допускане до търговия на пазар Веат е 7 хил. лв. за първите шест месеца на 2024 г.

23. *Информация за открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на емитента.*

Към датата на изготвяне на настоящия Документ по отношение на Емитента няма открити производства по несъстоятелност или ликвидация.

24. *Информация за съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу емитента, ако могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото му състояние.*

Няма такива.

25. *Информация за извънредни обстоятелства или събития, които биха се отразили върху печалбите/загубите за периода, обхванат във финансовите отчети, съдържащи се в документа за допускане.*

Към момента на изготвяне на настоящия Документ не съществуват такива обстоятелства.

26. Информация за регистрирани одитори на емитента

Регистрираният одитор на Емитента е „Ековис Одит БГ“ ЕООД с ЕИК 204901453, със седалище и адрес на управление в гр. София, п.к. 1404, ж.к. „Стрелбище“, ул. „Твърдишки проход“ 23, ет. 3. Дружеството е регистрирано под номер 176 в Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

Отговорния за одита на финансовите отчети на Емитента одитор е Атина Николаос Мавридис, с регистрационен номер 0408 от 1998 г. в Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

Лицето в предходното изречение отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите на Емитента за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Към датата на Документа посоченият по-горе одитор на Емитента не е подавал оставка и не е бил отстраняван.

Друга информация по преценка на емитента

Информация във връзка със структурата и доходността по Емисията

Структурата на настоящата емисия е сконтово-лихвена. Поради тази причина купонната лихва от 1 % при емитирането на ценните книжа е под пазарната. Доходността по Емисията при емитирането ѝ, изчислена на база формулата за определяне на проста доходност до падежа на облигацията, е в размер на 5.17 %. По мнение на Емитента тази доходност отговаря, както на пазарните условия, така и на рисковете, специфични за Емитента и Емисията в момента на нейното издаване и към датата на изготвянето на настоящия Документ.

Информация за разходване на средствата по емисията след издаването ѝ

Средствата, набрани чрез облигационната емисия, са целево предоставени под формата на заем, структуриран така, че да генерира по-висока лихвена доходност спрямо разходите по обслужване на самата емисия. Тази стратегия позволява оптимизация на възвръщаемостта и увеличаване на финансовата ефективност на вложението. Заемът е предоставен на юридическо лице, което не е свързано с емитента или членовете на Съвета на директорите, с цел минимизиране на риска и осигуряване на независимост при управлението на средствата.

VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

По чл. 24 от Правилата за допускане до търговия на пазар БЕАМ

1. *Заверени от регистриран одитор финансови отчети на емитента за предходната финансова година, съответно консолидиран одитиран годишен отчет на групата, в случай че такъв се изготвя, включително докладът на регистрирания одитор относно заверените отчети;*
2. *В случай че са изтекли повече от 8 месеца от края на финансовата година, шестмесечни финансови отчети за текущата година;*
3. *Прогнозни баланс, отчети за приходите и разходите и отчети за паричните потоци, в случай, че дружеството прилага национални счетоводни стандарти, съответно отчети за финансовото състояние, отчети за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и отчети за паричните потоци, в случай, че дружеството прилага международните счетоводни стандарти, за финансовата година, следваща годината на последния заверен от регистриран одитор финансов отчет, които съдържат факторите, на които се базират прогнозните предположения и допускания.*

Финансовите отчети са приложени към настоящия документ, както следва:

<i>Описание на финансовия отчет</i>	<i>Номер в Раздел „Приложения“</i>
Одитиран годишен финансов отчет за 2023 г.	1
Одитиран годишен финансов отчет за 2022 г.	2
Неодитиран междинен финансов отчет към 30.06.2024 г.	3
Прогнозни финансови отчети към 31.12.2024 г.	4
.....

VIII. СПИСЪК НА ОБЩОДОСТЪПНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПОСЛУЖИЛИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ

По чл. 25 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

Декларация от емитента

С настоящото Ренела Георгиева Георгиева в качеството ми/ни на представляващ „Колхида Девелпмънт“ АД, ЕИК: 203842055 декларирам/е следното:

За времето, през което инструментите са допуснати до търговия на пазар ВЕАМ, следните документи са свободно достъпни за обществеността:

- а) устав на емитента;
- б) всички документи, финансова информация за минали периоди, оценки, експертни становища и други документи, въз основа на които е изготвен документът за допускане;
- в) финансовата информация на индивидуална или консолидирана основа за всяка от две финансови години, предхождащи годината, в която е изготвен документът за допускане.

Мястото, където публично достъпните документи могат да бъдат намерени на хартиен или електронен носител, е:

1. В офиса на Емитента, находящ се в гр. София, ул. „Димитър Хаджикоцев“ 51, партер, офис 3 в работни дни от 09:00 до 17:00 часа.
2. В офиса на Съветника, находящ се в гр. София, бул. „Цар Освободител“ 8, ет. 4 в работни дни от 09:00 до 17:00 часа.
3. На уеб страницата на Емитента: www.kolhidadevelopment.eu
4. На уеб страницата на Съветника: www.mkb.bg

Декларатор,

/Р. Георгиева – Изп. Директор/

Други общодостъпни документи:

<i>Описание на документа</i>	<i>Номер в Раздел „Приложения“</i>
.....
.....
.....
.....

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ

По чл. 26 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

Описание на документа	Актуално към дата /dd.mm.yyyy/	Номер в Раздел „Приложения“
извлечение за актуално състояние от съответния търговски регистър, не по-късно от 30 (тридесет) дни от деня на подаване на заявлението за допускане до търговия на пазар ВЕАМ	27.08.2024 г.	5
устав на емитента	27.08.2024 г.	6
информация за приети решения относно промени в устава, които все още не са вписани в съответния регистър		Няма
Протокол на Съвета на директорите на Емитента от 27.08.2024 г.		7
Протокол на Съвета на директорите на Емитента от 24.09.2024 г.		8
	
	
	

Определения и съкращения на термините, използвани в документа за допускане

Използван термин	Определение
Регламент (ЕС) 2017/1129	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
.....
.....
.....
.....
.....