

ПРОТОКОЛ №84

от заседание на Съвета на директорите
на „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД, ЕИК 202442058

I. Условия за провеждане на заседанието

1. Дата и място на провеждане:	03.12.2024 год., гр. София, район Триадица, ул. „Алабин“ № 36, ет. 4
2. Участници в заседанието:	1. Валентин Георгиев Стоилов – Изпълнителен член на СД; 2. Михаела Бориславова Михова – Член на СД; 3. Пеци Дечев Пецев – Член на СД. с което изискванията за кворум съгласно чл. 32, ал. 9 от Устава на Дружеството са изпълнени и Съветът на директорите може да приема валидни решения. На заседанието присъства и г-жа Милена Александрова - директор „Връзки с инвеститорите“.
3. Дневен ред:	1. Вземане на решение за издаване на облигации от „РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД и определяне на конкретни параметри по емисията. 2. Одобрение на Предложение за записване на емисия облигации, което да бъде предоставено на потенциални инвеститори. 3. Разни.

По предложението за дневен ред на заседанието не се направиха забележки. Проведе се гласуване, като предложеният дневен ред се прие с единодушие от присъстващите на заседанието членове на Съвета на директорите.

II. Провеждане на заседанието

Няма възражения относно свикването и дневния ред на заседанието.

III. Решения

<u>по точка първа от дневния ред след проведена дискусия, Съветът на директорите единодушно взе следното</u> <u>РЕШЕНИЕ</u>
„РИЪЛ БУЛЛЕНД“ АД да издаде емисия облигации при следните конкретни параметри: 1. Вид на облигациите: поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми; 2. Параметри на облигационния заем <u>Обща номинална стойност на облигационния заем:</u> 5 000 000 (пет милиона) лева; <u>Обща емисионна стойност на облигационния заем:</u> 5 000 000 (пет милиона) лева; <u>Валута на емисията:</u> лева; <u>Брой облигации:</u> 5 000 (пет хиляди); <u>Номинална стойност на една облигация:</u> 1 000 (хиляда) лева; <u>Емисионна стойност на една облигация:</u> 1 000 (хиляда) лева; <u>Минимален размер, при който заемът се счита за сключен:</u> заемът се счита за сключен при записване и заплащане на облигации с обща номинална стойност, не по-малка от 1 000 000 (един милион) лева; <u>Срок (матуритет) на облигационния заем:</u> 5 (пет) години (60 месеца), считано от датата на

сключване на заема (издаване на емисията);

Амортизация на главницата: Еднократно погасяване на главницата на една вноска, на стойност 5 000 000 (пет милиона) лева, дължима на падежа на емисията.

Лихва: плаващ годишен лихвен процент, равен на сумата от годишния EURIBOR + надбавка от 2.5% (250 базисни точки), но общо не по-малко от 5% и не повече от 6% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди началото на всеки лихвен период се взема обявената за този ден стойност на годишния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 250 базисни точки (2.5%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 6% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 5%, се прилага минималната стойност от 5% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага за целия предстоящ годишен период. Размерът на лихвеното плащане се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации или остатъчната главница, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия годишен период се взема стойността на годишния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на годишния EURIBOR, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последно обявената стойност за дата, предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса.

Период на лихвеното плащане: веднъж годишно;

Дати на лихвените плащания: 09.12.2025 г.; 09.12.2026 г.; 09.12.2027 г.; 09.12.2028 г.; 09.12.2029 г.;

Начин на извършване на лихвеното плащане:

Първото лихвено плащане е дължимо на 09.12.2025 г., а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на една година от предходното. В случай че датата на лихвеното плащане съвпада с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Размерът на лихвеното плащане за всеки годишен период се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за всеки годишен период, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията.

Агент по плащанията:

Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

Средствата от първичното частно предлагане ще бъдат насочени към увеличаване на стойността на активите и подкрепа на инвестиционната стратегия на дружеството, която включва придобиване на земеделски земи и други недвижими имоти. Основният фокус е върху инвестиции в земеделски земи с цел реализиране на капиталова печалба от увеличението на стойността им. Освен това, дружеството се стреми да генерира редовен доход чрез отдаване на придобитите имоти под аренда и наем.

Начин на предлагане: облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 лица);

Условие за записване на облигации: право да записват облигации имат банки, инвестиционни дружества, договорни фондове, застрахователни дружества, здравно-осигурителни дружества, професионални и други инвеститори;

Минимален и максимален брой облигации, които могат да бъдат записани от едно лице: всеки инвеститор има право да запише най-малко 1 (една) и не повече от 5 000 (пет хиляди) облигации;

Обезпечение: Емисията е необезпечена;

Обслужваща банка: набирането на средствата при записване на облигациите ще се извършва по набирателна сметка в „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. „Цариградско шосе“, №87.

Представител на облигационерите: „Риъл Буленд“ предлага представител на облигационерите да бъде Теодор Тодоров – юрист.

3. Ред и условия за издаване на облигациите:

Начин на издаване: облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 определени лица - банки, инвестиционни дружества, договорни фондове, застрахователни дружества, здравно-осигурителни дружества, професионални и други инвеститори), като записването на облигациите се извършва чрез подаване на писмени заявки по образец на адреса за кореспонденция на дружеството, всеки работен ден от 9:00 часа до 17:00 часа, в срока за записване на облигации.

Начална дата за подаване на заявки за записване на облигации: 06.12.2024 г.

Краен срок за подаване на заявки за записване на облигации: 09.12.2024 г. включително.

Заявки за записване на облигации, подадени преди началната дата или след крайния срок, са невалидни.

Начин на подаване на заявките: заявките се подават лично от законните представители на юридическите лица или от упълномощено от тях лице с нотариално заверено изрично пълномощно. Подаващите заявки се легитимират с документ за самоличност и удостоверение за актуална регистрация на съответното юридическо лице. Пълномощниците представят и оригинал на заверено изрично пълномощно (легализирано/с апостил, ако е приложимо).

Към заявката за записване на облигации се прилагат:

а) за българските юридически лица: оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална регистрация, издадено не по-рано от 3 месеца преди датата на подаване на заявката, както и заверено от законния представител копие от регистрацията по БУЛСТАТ, заверени по надлежния ред копия на документите за самоличност на законните представители на юридическото лице;

б) за чуждестранните юридически лица: копие от регистрационния акт на съответния чужд език, съдържащ пълното наименование на юридическото лице, дата на издаване и държава на регистрацията, адрес на юридическото лице, имената на лицата, овластени да го представляват, както и заверени по надлежния ред копия от документите за самоличност на законните представители на юридическото лице. Всички документи на чуждестранното юридическо лице следва да бъдат преведени на български и легализирани (с апостил, ако е приложимо).

При подаване на заявки за записване на повече от предлаганите облигации приоритет имат по-рано подадените заявки. Няма да има пропорционално удовлетворяване на подадените заявки.

Условие за действителност на заявките за записване на облигации: записването на облигации се счита действително, само ако пълната номинална/емисионна стойност на записваните облигации е заплатена по реда и при условията, посочени по-долу.

Начин на заплащане на номиналната/емисионната стойност: номиналната/емисионната стойност на записваните облигации се заплаща в лева по набирателна сметка на името на „Риъл Буленд“, открита при „Централна кооперативна банка“ АД. Същата ще бъде представена на инвеститорите в заявката за записване на облигациите. Набраните суми

не могат да се ползват от дружеството преди вписването в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията на обявлението за сключения заем съгласно чл. 206, ал. 6 от Търговския закон.

Начална дата за заплащане на дължимите суми (емисионната стойност): 06.12.2024 г.

Краен срок за заплащане на дължимите суми (емисионната стойност): до 09.12.2024 г., включително. Плащането се счита за извършено в срок, ако набирателната сметка на Емитента е заверена с дължимата сума най-късно на 09.12.2024 г., включително.

Условия, при които облигационния заем се счита за сключен: облигационният заем се счита за сключен, ако най-късно на 09.12.2024 г. са записани и заплатени най-малко 1 000 (хиляда) облигации с обща номинална и емисионна стойност в размер на 1 000 000 (един милион) лева. В случай, че крайният срок за записване на облигациите изтече и са записани и платени по-малко от 1 000 облигации, набраните суми се връщат на записалите облигации, заедно с начислената от банката лихва (ако има такава). В случай че преди крайния срок на подписката са записани и платени всички облигации, приемането на заявки се преустановява и се пристъпва към регистрация на емисията в „Централен депозитар“ АД и в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията.

Дата на сключване на облигационния заем: датата, на която емисията е регистрирана в „Централен депозитар“ АД.

Дата на издаване на облигациите: датата, в която емисията е регистрирана в „Централен депозитар“ АД.

4. Последваща регистрация на облигациите за търговия:

Емитентът може да кандидатства за допускане до МТФ пазари, beam пазар за растеж, опериран от „Българска фондова борса“ АД или на регулиран пазар.

5. Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че представителя на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

- Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема представителят на облигационерите предприема следните действия:

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

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

- Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване. В случай на частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Цената на обратно изкупения размер на главницата – 100 % от номиналната стойност на облигация.

6. Условия, които емитентът се задължава да спазва:

След допускане на облигационната емисия до търговия на МТФ пазари, beam пазар за растеж, опериран от „Българска фондова борса“ АД или на регулиран пазар, Емитентът поема задължение за поддържане на следните финансови показатели по чл. 100б от ЗППЦК до пълното изплащане на облигационния заем:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към

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

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

- **Текуща ликвидност:** Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.50.

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

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

7. Условия, на които трябва да отговаря емитентът за издаване на нови облигации:

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас без съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

Емитентът няма право да издава нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане без съгласието на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

8. 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. Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени

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

извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

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

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

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента 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 Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

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 разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

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

по точка втора от дневния ред след проведена дискусия, Съветът на директорите единодушно взе следното

РЕШЕНИЕ

Съветът на Директорите одобрява Предложение за записване на емисия облигации, което да бъде предоставено на потенциални инвеститори. Предложението по изречение първо е неразделна част от настоящия Протокол.


по точка трета от дневния ред след проведена дискусия, Съветът на директорите единодушно взе следното

РЕШЕНИЕ

Упълномощава Валентин Стоилов, в качеството му на Изпълнителен директор на „Риъл Булленд“ АД, да предприеме всички необходими правни и фактически действия за изпълнение на решенията от настоящия протокол, съответно и да подпише от името на „Риъл Булленд“ АД всички необходими документи, включително договор с избраната банка за набирателна сметка, съобщението за сключен облигационен заем и поканата за първото общо събрание на облигационерите, договор с агента по плащанията „Централен депозитар“ АД и други документи с оглед успешното осъществяване на приетите на настоящото заседание на Съвета на директорите решения.

IV. Участвали в заседанието лица:

Членове на Съвета на директорите:


/ Валентин Стоилов /


/ Петци Петев /


/ Михаела Михова /