

# КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

ISIN код	BG2100030233
Размер на облигационния заем	18 000 000 (осемнадесет милиона) Евро
Валута на облигационния заем	Евро
Брой корпоративни облигации	18 000 (осемнадесет хиляди) броя
Дата на издаване	16.10.2023г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
Срочност	8 (осем) години
Изплащане на главницата	16.04.2027 г., 16.10.2027 г., 16.04.2028 г., 16.10.2028 г., 16.04.2029 г., 16.10.2029 г., 16.04.2030 г., 16.10.2030 г., 16.04.2031 г., 16.10.2031 г.
Лихва	6-месечен EURIBOR + 1.5%, но не по-малко от 3% и не повече от 6%
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

## ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



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

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

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

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение № .....2024 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

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

02.05.2024г.

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

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

<p>⇒ <b>ЕМИТЕНТА</b></p> <p><b>КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД</b></p>	<p><b>КАМБАНА ИНВЕСТ ЕАД</b>                  гр. София,                  ул. „Рилска” №9, ет. 1                  Илиана Манолова                  тел.: (+359) 887560010, от 9.30 до 17.00                  e-mail: <a href="mailto:kambanainvest@gmail.com">kambanainvest@gmail.com</a></p>
<p>⇒ <b>ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК</b></p> 	<p><b>„Централна кооперативна банка” АД</b>                  гр. София,                  бул. „Цариградско шосе” №87                  тел.: (+359) 2 92 34 720, от 9.00 до 17.00                  e-mail: <a href="mailto:inv.banking@ccbanc.bg">inv.banking@ccbanc.bg</a></p>

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

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

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

## СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА .....	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....	6
3.	РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	6
4.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	12
5.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	14
6.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	15
7.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	15
8.	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ.....	16
9.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....	16
10.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....	17
11.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, АКТИВИ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ .....	19
12.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	22
13.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ .....	23
14.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ .....	23

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

**Дружеството или Емитента** - „Камбана Инвест“ ЕАД

**„ЦКБ“ АД** - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

**КФН или Комисията** - Комисия за финансов надзор

**БФБ или Борсата** - „Българска фондова борса“ АД

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

**ЗППЦК** - Закон за публичното предлагане на ценни книжа

**ЗПФИ** - Закон за пазарите на финансови инструменти

**ТЗ** - Търговски закон

**МСС** - Международни счетоводни стандарти

**МСФО** - Международни стандарти за финансова отчетност

**НСС** - Национални счетоводни стандарти

**СД** – Съвет на Директорите

**ОСА** - Общото събрание на акционерите

**ЦД** - „Централен депозитар“ АД

**ДЕС** – дипломиран експерт-счетоводител

**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### 1.1 Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ

Представляващият Емитента:

- **Димитър Чернев Янков** – Изпълнителен директор.

Представляващите ИП „ЦКБ” АД:

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

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

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им;

- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

### 1.2 Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ

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

#### 1.2.1 Членовете на Съвета на Директорите на Емитента:

- **Димитър Чернев Янков** - Изпълнителен директор;
- **Илиана Николова Манолова** – член на СД.
- **Любомира Олег Баева** – член на СД

#### 1.2.2 Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

**Илиана Манолова**, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и за 2022 г., както и в междинния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 30.09.2023 г.

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

**Валентин Богданов**, регистриран одитор, с диплома № 0464, чрез „Корект Одит“ ЕООД, ЕИК 102877860, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Генерал Скобелев” No 10, ет. 3, отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него годишни индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г.

**1.2.4 Представляващите упълномощения инвестиционен посредник:**

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

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

**ДЕКЛАРИРАТ, че:**

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

**1.3 Доклади от експерти**

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

**1.4 Информация от трети страни**

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

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

- НСИ – статистика от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- БНБ – статистика от сайта на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));

**1.5 Одобрение от компетентния орган**

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме с решение № ... - от 2024 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

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

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

## **2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ**

### **2.1 Информация за одиторите**

**Валентин Димитров Богданов**, регистриран одитор, с диплома № 0464, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Генерал Скобелев” № 10, ет. 3 е одитирал годишните индивидуални финансови отчети на Дружеството за 2021г. и 2022г.

Валентин Богданов членува в първа Бургаската регионална организация на ИДЕС.

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

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

## **3. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

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

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

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

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

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

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

### 3.1 Систематични рискове

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

#### **Макроикономически риск**

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

По данни на НСИ, след като през 2020 г. бе регистриран спад на БВП на България от 4.0%, породен главно от пандемията Covid-19, икономиката на страната е нарастнала с 7.6% през 2021 г. и по актуализирани данни с 3.9% през 2022 г. Предварителните данни на НСИ сочат, че БВП на страната за 2023 г. се увеличава с 1.8% спрямо 2022 г. В зимната си икономическа прогноза Европейската комисия предвижда ръст на БВП на България в размер на 1.9% през 2024 г. и 2.5% през 2025 г.

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

#### **Риск, свързан с безработицата**

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др. Коефициентът на безработица регистрира постоянно подобряване през последните години преди пандемията от COVID-19, като се понижи до 4.2% в края на 2019 г. Тази тенденция бе прекъсната през 2020 г., като по данни на НСИ коефициентът се покачи до 5.1%, а през 2021 г. – до 5.3%. След края на пандемията безработицата се понижи отново и през 2022 г. достигна 4.1%, след което се повиши с 0.2 процентни пункта до 4.3% през 2023 г. При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата продължи да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Дружеството стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние.

#### **Инфлационен риск**

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

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. Повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През 2018 г. и 2019 г. инфлацията се ускорява в сравнение с предходната година, като средногодишното увеличение на потребителските цени достига 2.8% и 3.1% съответно. През 2020 г. има забавяне до 1.7%, след което нараства до 3.3% през 2021 г., за да достигне



15.3% през 2022 г. По данни на НСИ средногодишната инфлация за периода януари - декември 2023 г. спрямо периода януари - декември 2022 г. е 9.5%.

### ***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.

През юни в България предстои провеждането на избори за Европейския парламент и поредни предсрочни парламентарни избори, които да излъчат народни представители в петдесетото Народно събрание на страната.. Избраният, в резултат на проведените през април 2023 г. избори, парламент гласува кабинет на двете най-големи парламентарно представени сили с премиер на ротационен принцип, но до ротация не се стигна, след като управляващите не успяха да постигнат съгласие за нов кабинет. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

### ***Влияние на военния конфликт в Украйна***

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

### ***Кредитен риск***

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

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

На 09.10.2020 г. рейтинговата агенция Moody's последно повиши кредитния рейтинг на Република България от Baa2 с положителна перспектива на Baa1 със стабилна перспектива за дългосрочните държавни ценни книжа. Moody's потвърди дългосрочния кредитен рейтинг Baa1 със стабилна перспектива на 03.02.2023 г.

Според скалата на Fitch, дългосрочният кредитен рейтинг на България в местна и чуждестранна валута е BBB с положителна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през февруари 2021 г. бе повишена и перспективата – от стабилна на положителна). На 27.10.2023 г. Fitch потвърди дългосрочния кредитен рейтинг в местна и чуждестранна валута BBB с положителна перспектива.



**Валутен риск**

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като по-голямата част от сделките се осъществяват в български лева.

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

**Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

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

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

**Други систематични рискове**

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

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

**3.2 Несистематични рискове**

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

***Дружеството може да избере неподходяща пазарна стратегия***

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

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

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

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

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

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

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

***Ликвиден риск***

Ликвидният риск представлява рискът Емитентът да не може да погаси своите задължения. Камбана Инвест ЕАД посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени

излишъци или дефицити. Ако входящи парични потоци не бъдат получени навреме от дружеството това може да доведе до забава на плащанията по задълженията.

### ***Лихвен риск***

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дружеството се стреми да търси дългосрочните заеми с фиксирани лихвени проценти, а когато привлеченият ресурс е с плаващ лихвен процент, същият да се договоря с фиксирани минимум и максимум на лихвата. Облигационната емисия на дружеството е с плаващ лихвен процент, който се формира като сбор на 6-месечен EURIBOR и надбавка в размер на 1.50 %, но не по-малко от 3 % и не повече от 6%. По-високи стойности на 6-месечния EURIBOR биха довели до нарастване на лихвата и съответно лихвените плащания по облигационната емисия. Това нарастване е ограничено от заложеният максимален лихвен процент.

### ***Кредитен риск***

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Емитента. Камбана Инвест ЕАД е изложено на този риск във връзка с търговски и други вземания, депозирането на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи в края на отчетния период.

### ***Валутен риск***

По-голямата част от сделките на Емитента се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Камбана Инвест ЕАД са деноминирани главно в евро. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск поради фиксирания курс на еврото към лева.

### ***Несистематични рискове, свързани с дейността на дъщерното дружество “Камбана Бургас” ЕООД***

*Посочените по-долу, специфични за “Камбана Бургас” ЕООД рискове, не са единствените, пред които дъщерното дружество на Емитента е изправено. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му. Освен това, почти всички описани в тази глава рискове за Емитента са валидни и за дъщерното му дружество.*

### ***Дружеството осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция***

Секторът на недвижимите имоти, в който оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на Дружеството зависи от общото състояние на пазара на имоти.

Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

### ***Намаление на равнището на наемите***

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

***Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти***

Част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвръщаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството предвижда извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява. За да избегне зависимост от един или малка група наематели, Дружеството ще се стреми да диверсифицира наемателите сключвайки договори с по-възможност повече на брой.

***Неликвидни инвестиции***

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. Дружеството управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци.

***Рискове, свързани със строителството и ремонтирането на недвижими имоти***

Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки. Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

**4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА****4.1 История и развитие на емитента****4.1.1 Фирма и търговско наименование на емитента**

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „Камбана Инвест” ЕАД, което се изписва на латиница по следния начин: “KAMBANA INVEST” JSC.

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

„Камбана Инвест” ЕАД, ЕИК 203840549 е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 17.12.2015 г. със заявление № 20151217141636. LEI кодът на Дружеството е 98450043DV14F9105718.

**4.1.3 Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента**

„Камбана Инвест” ЕАД е учредено на 17.12.2015г. Дейността на Дружеството не е ограничена със срок или друго прекратително условие.

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

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Еднолично Акционерно дружество
Седалище	гр. Бургас
Адрес на управление	гр. Бургас, ул. „Рилска” № 9
Дата на учредяване	17.12.2015
ЕИК	203840549
LEI код	98450043DV14F9105718
Телефон	тел. (+ 359) 887560010
E-mail:	<a href="mailto:kambanainvest@gmail.com">kambanainvest@gmail.com</a>
Website:	няма

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

През Октомври 2023 г. Дружеството издава облигационна емисия в размер на 18 000 хил. Евро (настоящата облигационна емисия). Емитирани са 18 000 бр. обикновени, безналични, свободно прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална стойност 1 000 Евро всяка и годишна лихва в размер на 6-месечен EURIBOR плюс надбавка от 1.50 %, но не по-малко от 3% и не повече от 6%, платима два пъти годишно. Срокът на облигационната емисия е осем години.

**4.1.6 Първото лихвено плащане по издадената облигационна емисия на Дружеството е извършено на 29.04.2024 г. Причината за закъснението е забавени очаквани входящи парични потоци на дружеството. Към датата на настоящия проспект Емитентът няма дължими лихвени плащания по облигационната емисия. Кредитни рейтинги на емитента**

Емитентът и неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

Към 30.09.2023г. пасивите на „Камбана Инвест” ЕАД възлизат на 24 358 хил. лв. (28 435 хил. лв. в края на 2022 г.). На 16 октомври 2023г. Дружеството издава настоящата облигационна емисия в размер на 18 000 хил. Евро.

След края на последната финансова година (2022 г.) няма съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Емитента, с изключение на издадената на 16.10.2023г. облигационна емисия, предмет на допускане до търговия в настоящия Проспект.

#### 4.1.8 Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента

„Камбана Инвест” ЕАД финансира дейността си чрез собствен и привлечен капитал. Към датата на Проспекта основният източник на финансиране на дейностите на емитента са привлечените средства от настоящата облигационна емисия.

### 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

#### 5.1 Основни дейности

Вписаният в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е преработка на маслодайни култури - слънчоглед, соя и други; производство и търговия с фуражи и растителни масла: търговия със зърнени култури и техните производни; вътрешна и външна търговия; комисионна, спедиционна, транспортна, складова и лизингова дейност; търговско представителство и посредничество, както и други дейности, които не са забранени от закона.

„Камбана Инвест” ЕАД е инвестиционно предприятие, чиято цел е инвестиране на средства за постигане на възвръщаемост от увеличаването на стойността на капитала и от дохода от инвестициите. Емитентът не отчита приходи от продажби на продукти и услуги, като финансовото състояние и резултатите от дейността му ще зависят от възвръщаемостта на направените инвестиции. Основният актив на „Камбана Инвест” ЕАД е инвестицията в дъщерното дружество „Камбана Бургас“ ЕООД. Основната дейност на дъщерното дружество е отдаване под наем на собствени недвижими имоти, като в тази връзка Емитентът косвено е представен на пазарът на недвижими имоти.

„Камбана Инвест” ЕАД реализира основно финансови приходи, като през 2022 г. те възлизат на 4 721 хил. лв., а през 2021 г. - на 1 532 хил. лв. Тези финансови приходи представляват приходи от продажба на финансови активи.

Към 30.09.2023 г. „Камбана Инвест” ЕАД отчита финансови приходи в размер на 1 399 хил.лв., както следва: приходи от лихви за 138 хил. лв., продажба на вземания за 1 260 хил. лв., и положителни валутни разлики за 1 хил.лв.

„Камбана Инвест” ЕАД притежава 100.00% от капитала на дъщерното дружество „Камбана Бургас“ ЕООД, ЕИК 203563835. Дружеството е с предмет на дейност: Търговия с растителни масла, изкупуване и съхранение на маслодайни суровини, преработка, добиване на растителни, хранителни и технически масла, шротове, кюспета, производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция - растителна и производни на тях деривати, търговия със зърно и неговите производни в страната и чужбина, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид в страната и чужбина, складови сделки, търговско представителство, посредничество и комисионни сделки и всички други, разрешени от закона дейности.

Основните активи на „Камбана Бургас“ ЕООД представляват недвижими имоти,находящи се в гр. Бургас, като по този начин пазарът на недвижими имоти е основният пазар, на който е представено дружеството. Основните услуги, които извършва „Камбана Бургас“ ЕООД са отдаването под наем на собствените недвижими имоти.

Дъщерното дружество „Камбана Бургас“ ЕООД отчита основно приходи от услуги (от отдаване под наем на собствените недвижими имоти) в размер на 238 хил. лв. през 2022 г. и 185 хил. лв. за 2021г. Към 30.09.2023г. приходите от наеми са в размер на 165 хил. лв. През разглеждания исторически период „Камбана Бургас“ ЕООД реализира и други в приходи в размер на 1 хил. лв. към 30.09.2023г. (21 хил. лв. към 31.12.2022г. и 11 хил. лв. към 31.12.2021г.).



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

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

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „Камбана Инвест“ ЕАД.

## **6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

### **6.1 Икономическа група**

Емитентът е част от групата на „Бългериан Милс“ ЕООД, която включва „Камбана Инвест“ ЕАД и „Камбана Бургас“ ЕООД. „Камбана Инвест“ ЕАД е контролирано пряко от едноличния си собственик на капитала „Бългериан Милс“ ЕООД, ЕИК 124636828. „Камбана Инвест“ ЕАД притежава 100.00% от капитала на дъщерното дружество „Камбана Бургас“ ЕООД, ЕИК 203563835. Емитентът няма инвестиции в други дъщерни дружества, асоциирани и други предприятия.

Едноличен собственик на капитала на „Бългериан Милс“ ЕООД е Унимитал Интернешънъл Естаблишмънт Институт - Лихтенщайн, чуждестранно юридическо лице.

„Камбана Инвест“ ЕАД е едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество „Камбана Бургас“ ЕООД, ЕИК 203563835. Дружеството е с предмет на дейност: Търговия с растителни масла, изкупуване и съхранение на маслодайни суровини, преработка, добиване на растителни, хранителни и технически масла, шротове, кюспета, производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция - растителна и производни на тях деривати, търговия със зърно и неговите производни в страната и чужбина, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, обработен или преработен вид в страната и чужбина, складови сделки, търговско представителство, посредничество и комисионни сделки и всички други, разрешени от закона дейности.

### **6.2 Зависимост на емитента от други субекти в рамките на групата**

„Камбана Инвест“ ЕАД е правно-организационно зависимо от мажоритарния си собственик - „Бългериан Милс“ ЕООД.

Посмисъла на § 1, т. 14, б. „а“ от ДР на ЗППЦК лицето, упражняващо непряк контрол върху емитента, посредством „Бългериан Милс“ ЕООД е Унимитал Интернешънъл Естаблишмънт Институт – Лихтенщайн, чуждестранно юридическо лице.

## **7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

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

Не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Групата след 31.12.2022г. до датата на Регистрационния документ.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата след 31.12.2022 г., до датата на регистрационния документ.



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

Доколкото приходите на Емитента са основно финансови, значителен ефект върху перспективите на емитента може да окаже силно влошаване на макроикономическата обстановка. Това може да ограничи инвестиционните алтернативи и възможността за реализиране на доход, което да доведе до по-ниски печалби и свиване на маржовете.

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Конфликтът предизвиква значително покачване на цените на основни суровини, инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето икономически сектори. За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения. Въпреки това, ръководството на Дружеството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на Дружеството, тъй като то не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

Не се изключва възможността за ескалация на конфликта, която да доведе до съществени сътресения в икономическия живот. Ръководството на Дружеството не е в състояние количествено да оцени влиянието на посоченото събитие върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му. Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

## **8. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

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

## **9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ**

### **9.1 Членове на управителните и надзорни органи**

„Камбана Инвест” ЕАД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Димитър Чернев Янков. Съветът на директорите се състои от три физически лица. Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „Камбана Инвест” ЕАД.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

- **Димитър Чернев Янков** - Изпълнителен директор;
- **Илиана Николова Манолова** – член на СД.
- **Любомира Олег Баева** – член на СД

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

**Димитър Чернев Янков** – Член на Съвета на Директорите и Изпълнителен Директор на „Камбана Инвест” ЕАД

Бизнес адрес: гр. Бургас, ул. „Рилска“ №9.

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

Дружество	Заемана длъжност
"Добруджанска Петролна компания" ЕАД	Изп. Директор и член на СД
„Черноморски Холдинг“ АД	Изп. Директор и член на СД
"Нефтохим – Инвест Финанс" АД	Член на СД
"Камбана Бургас" ЕООД	Управител

Лицето не извършва друга, съществена за Емитента дейност.

**Илиана Николова Манолова** – член на Съвета на Директорите на „Камбана Инвест“ ЕАД

Бизнес адрес: гр. Бургас, ул. „Рилска“ №9.

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

Дружество	Заемана длъжност
"Нефтохим – Инвест Финанс" АД	Изп. Директор и член на СД
„Черноморски Холдинг“ АД	Член на СД
„Илиана Манолова“ ЕООД	Управител

Лицето не извършва друга, съществена за Емитента дейност.

**Любомира Олег Баева** – член на Съвета на Директорите на „Камбана Инвест“ ЕАД

Бизнес адрес: гр. Бургас, ул. „Рилска“ №9.

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

Дружество	Заемана длъжност
„Странд БГ“ ЕООД	Управител
"Нефтохим – Инвест Финанс" АД	Член на СД
„Логистичен парк Бургас“ ЕООД	Управител
„НИФ – Самоков“ ЕООД	Управител

Лицето не извършва друга, съществена за Емитента дейност.

Не са налице роднински връзки между лицата, членове на СД на „Камбана Инвест“ ЕАД.

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

## 9.2 Конфликти на интереси

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

## 10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

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

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице,

когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В гореспосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „Камбана Инвест“ ЕАД е „Бългериан Милс“ ЕООД, едноличен собственик на капитала, притежаващ пряко 100% от капитала на Емитента.

Едноличен собственик на капитала на „Бългериан Милс“ ЕООД е Унимитал Интернешънъл Естаблишмънт Институт - Лихтенщайн, чуждестранно юридическо лице, представлявано от Норберт Зеегер – лице, изпълняващо длъжността на висш ръководен служител. В този смисъл юридическо лице, което упражнява непряк контрол върху „Камбана Инвест“ ЕАД е Унимитал Интернешънъл Естаблишмънт Институт - Лихтенщайн, чуждестранно юридическо лице. Емитентът няма информация за физическо лице, което да упражнява непряк контрол върху Дружеството.

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

Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

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

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

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

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

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

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

## 10.2 Договорености за промяна в контрола на Емитента

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

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

### 11.1 Финансова информация за минали периоди

Одитираният годишен финансов отчет за 2021г. е изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2006 г.

Одитираният годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 г., както и междинния финансов отчет към 30.09.2023г. са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Одитираните годишни финансови отчет за 2021г. и 2022 г., заедно с одиторските доклади, както и междинния финансов отчет към 30.09.2023г. са представени на Комисията за финансов надзор като приложение към Проспекта. Те могат да бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на настоящия документ.

Отчет за печалбата или загубата или другия всеобхватен доход	30.09.2023 г.	30.09.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
	<i>предходен период</i>			
Разходи за външни услуги	( 3)	( 11)	( 28)	( 29)
Разходи за персонала	( 31)	( 31)	( 41)	( 41)
<b>Брутна Печалба/(Загуба)</b>	<b>( 34)</b>	<b>( 42)</b>	<b>( 69)</b>	<b>( 70)</b>
Финансови приходи	1 399		4 721	1 532
Финансови разходи	( 720)	( 554)	(4 332)	( 735)
<b>Финансови приходи/(разходи), нетно</b>	<b>679</b>	<b>( 554)</b>	<b>389</b>	<b>797</b>
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>645</b>	<b>( 596)</b>	<b>320</b>	<b>727</b>
<b>Печалба/(Загуба) за периода от продължаващи дейности</b>	<b>645</b>	<b>( 596)</b>	<b>320</b>	<b>727</b>
<b>Печалба/(Загуба) за периода</b>	<b>645</b>	<b>( 596)</b>	<b>320</b>	<b>727</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода</b>	<b>645</b>	<b>( 596)</b>	<b>320</b>	<b>727</b>
<b>Печалба/(Загуба) на акция в лева</b>	<b>0.13</b>	<b>( 0.12)</b>	<b>0.06</b>	<b>0.15</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Камбана Инвест“ ЕАД за 2021г. и 2022г. и междинен финансов отчет към 30.09.2023г.

Отчет за финансовото състояние	30.09.2023 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	6 072	9 504	3 427
Финансови активи	29 323	29 323	29 323
Парични средства	1	1	2
<b>Общо текущи активи</b>	<b>35 396</b>	<b>38 828</b>	<b>32 752</b>
<b>Общо активи</b>	<b>35 396</b>	<b>38 828</b>	<b>32 752</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	5 000	5 000	5 000
Натрупани печалби	6 038	5 393	5 072
<b>Общо собствен капитал за собственици на дружеството</b>	<b>11 038</b>	<b>10 393</b>	<b>10 072</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по банкови заеми	-	20 271	20 271
Задължения към групата	1 327	3 250	2 406
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>1 327</b>	<b>23 521</b>	<b>23 521</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
	20 271		
Търговски и други задължения	2 760	4 914	3
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>23 031</b>	<b>4 914</b>	<b>3</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>24 385</b>	<b>28 435</b>	<b>22 680</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>35 396</b>	<b>38 828</b>	<b>32 752</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Камбана Инвест“ ЕАД за 2021г. и 2022г.и междинен финансов отчет към 30.09.2023г.

Отчет за паричните потоци	30.09.2023 г.	30.09.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	<i>предходен период</i>			
<b>Парични потоци от основната дейност</b>				
Постъпления от клиенти и други дебитори	9 500	-		
Плащания към доставчици и други кредитори	( 3)	( 11)		
Плащания от контрагенти			( 28)	( 56)
Плащания, свързани трудови възнаграждения	( 30)	( 31)	( 41)	( 41)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	1	-		
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>9 468</b>	<b>( 42)</b>	<b>( 69)</b>	<b>( 97)</b>
<b>Парични потоци от финансовата дейност</b>				
Постъпления от заеми	472	529	913	749
Плащания по заеми	( 9 940)	( 484)	( 782)	( 658)
Други плащания от финансова дейност			( 63)	-
<b>Нетни парични потоци от финансовата дейност</b>	<b>( 9 468)</b>	<b>45</b>	<b>68</b>	<b>91</b>
<b>Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>( 1)</b>	<b>( 6)</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>8</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети на „Камбана Инвест“ ЕАД за 2021г. и 2022г.и междинен финансов отчет към 30.09.2023г.

До 2022 г. Дружеството е изготвяло финансовите си отчети в съответствие със Закона за счетоводството и Националните счетоводни стандарти (НСС), утвърдени от Министерския съвет с ПМС № 46/21.03.2006 г., в сила от 01.01.2006 г., изменени с ПМС № 251/17.10.2008 г., в сила от 01.01.2008 г. и с ПМС № 394/30.12.2015 г., в сила от 01.01.2016 г.

В съответствие с намерението на Ръководството да развива Дружеството в посока набиране на допълнителен привлечен капитал с цел разрастване на дейността на Дружеството в посока увеличение на инвестиции му е взето решение счетоводното отчитане да се извършва в съответствие с Международните счетоводни стандарти. В тази връзка годишните финансови отчети за 2022 г., както и междинния финансов отчет към 30.09.2023г. на Дружеството са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

В съответствие със своята дългосрочна корпоративна стратегия, „Камбана Инвест“ ЕАД се определя, като инвестиционно предприятие по смисъла на МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, тъй като, то отговаря на условията заложи в параграф 27, а именно: „Дружеството: а) получава финансиране от един или повече инвеститори с цел предоставяне на тези инвеститори услуги по управление на инвестиции“.

„Камбана инвест“ ЕАД е дружество – майка на „Камбана Бургас“ ЕООД, което също се определя като инвестиционно предприятие от непубличния сектор на основание параграф 27, във връзка с параграфи Б85Б – Б85М от МСФО 10, поради което на основание параграф Б85К от МСФО 10, оценява своите основни активи (земи и сгради), класифицирани като инвестиционни имоти в съответствие с МСС 40 „Инвестиционни имоти“ по тяхната справедлива стойност.

Доколкото и двете дружества са дефинирали своята дейност като инвестиционно предприятие по смисъла на МСФО 10, на основание параграфи 31, 32, 33 ... от МСФО 10, дружеството майка не следва да консолидира отчетите на своите дъщерни предприятия. В този случай както е посочено в параграф Б85К от МСФО 10 инвестициите в тези дъщерни предприятия следва да се осъществява по „справедливата стойност, тъй като с използването на справедливата стойност се осигурява подходяща информация, отколкото например с консолидирането на неговите дъщерни предприятия“.

Справедлива стойност при първоначалното признаване е цената на сделката в съответствие на изискванията на пар. Б5.1.2А от МСФО 9 „Финансови инструменти“ и МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност, на инвестицията на „Камбана Инвест“ ЕАД в „Камбана Бургас“ ЕООД към датата на отчета - 31.12.2022г., в съответствие с изискванията на параграф 5.2.1 т. б от МСФО 9 и МСФО 13 е в размер на 29 323 хил.лв.

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

Емитентът не възнамерява в следващите си финансови отчети да възприема нова счетоводна рамка.

### 11.2 Междинна и друга финансова информация

В Проспекта е представена междинна финансова информация за Емитента към 30.09.2023г.

### 11.3 Одитирана финансовата информация за минали периоди

Годишните финансови отчети на „Камбана Инвест“ ЕАД за 2021 г. и 2022 г. са заверени от регистрирания одитор Валенин Богданов. В одиторските доклади относно одита на годишните финансови отчети за 2021 г. и 2022 г. не се съдържат квалификации на одитора.

В Регистрационния документ няма друга информация, която е одитирана.

В одиторския доклад към ГФО за 2022г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС) се съдържа параграф за обръщане на внимание и други въпроси, както следва:

*„Обръщаме внимание на Пояснително приложение 2.1 към финансовия отчет, което описва базата за счетоводно отчитане. Финансовият отчет е изготвен с цел допускане на Дружеството до търговия на регулиран пазар с ценни книжа в България и да подпомогне Дружеството при спазване изискванията на регулаторния орган – КФН. В резултат на това финансовият отчет може да не е подходящ за други цели. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.*

*Дружеството е изготвило отделен комплект на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2022г. в съответствие с националните счетоводни стандарти, върху който сме издали отделен одиторски доклад до акционерите на Дружеството с дата 10.06.2023г.*

*Настоящият одиторски доклад следва да послужи единствено пред КФН, с оглед спазване на регистрационните правила за допускане на Дружеството до търговия с ценни книжа на регулиран пазар и не следва да се разпространява или използва за други цели.*”

### 11.4 Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Групата на Емитента не е била страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива или които могат да бъдат образувани), които могат да имат съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на групата.

### 11.5 Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Няма съществена промяна във финансовото и търговско състояние на Групата на Емитента, настъпила след датата на публикуване на последния годишен финансов отчет към 31.12.2022 г.

## 12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 12.1 Акционерен капитал

Към датата на проспекта акционерният капитал на Дружеството е 5 000 000 лв., разпределен в 5 000 000 бр. обикновени поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка. При учредяването на акционерното дружество капиталът е записан изцяло. Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени поименни акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на



акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Акциите от капитала на „Камбана Инвест“ ЕАД са изплатени изцяло.

## 12.2 Учредителен акт и устав

### Търговски регистър и ЕИК

„Камбана Инвест“ е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 203840549.

#### Предмет на дейност и цели на Емитента

Предметът на дейност е посочен в чл. 5 от Устава, както следва: преработка на маслодайни култури - слънчоглед, соя и други; производство и търговия с фуражи и растителни масла: търговия със зърнени култури и техните производни; вътрешна и външна търговия; комисионна, спедиционна, транспортна, складова и лизингова дейност; търговско представителство и посредничество, както и други дейности, които не са забранени от закона.

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

Актуалният учредителен акт (Устав) на „Камбана Инвест“ ЕАД е вписан в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20210726140541.

## 13. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на съставяне на Проспекта няма сключени договори от съществено значение (които не са в рамките на обичайната дейност), които могат да породят право или задължение за член на групата, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

## 14. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

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

Устав на „Камбана Инвест“ ЕАД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в Търговския регистър към Агенция по вписванията, по партидата на „Камбана Инвест“ ЕАД – [www.brra.bg](http://www.brra.bg);

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в Търговския регистър към Агенция по вписванията, по партидата на „Камбана Инвест“ ЕАД – [www.brra.bg](http://www.brra.bg);

Годишни финансови отчети на „Камбана Инвест“ ЕАД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в Търговския регистър към Агенция по вписванията, по партидата на „Камбана Инвест“ ЕАД – [www.brra.bg](http://www.brra.bg);

Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; след евентуалното одобрение на Проспекта – в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg);

Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и на адреса на управление на Довереника на облигационерите – гр. Пловдив, ул. „Колю Фичето“ No 7-а, ет. 1, и на уебсайта на Довереника на облигационерите „Юг Маркет” ЕАД – [https://ugmarket.com/wp-content/uploads/2024/03/Dogovor\\_20022024.pdf](https://ugmarket.com/wp-content/uploads/2024/03/Dogovor_20022024.pdf)

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

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

7

Димитър Чернев Янков  
Изпълнителен директор  
„Камбана Инвест” ЕАД

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

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

Сава Стойнов

Изпълнителен директор  
на „Централна кооперативна банка” АД

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

Никола Кедев

Изпълнителен директор  
на „Централна кооперативна банка” АД