



„РАЙСВОЛФ БЪЛГАРИЯ“ АД

ЕМИСИЯ EUR 3 МЛН. ЛИХВОНОСНИ ОБЛИГАЦИИ С КУПОН 6% И ПАДЕЖ 2025 Г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЗАПИСВАНЕ ПРИ УСЛОВИЯТА НА ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ

Издател	„РАЙСВОЛФ БЪЛГАРИЯ“ АД /Издател, Емитент, Дружество/
Пласиране	Частно предлагане до не повече от 99 лица
Емисия	Корпоративни облигации с фиксиран купон
Размер на емисията	До EUR 3 000 000 (три милиона евро)
Брой облигации	3 000 (три хиляди) броя
Номинална стойност	EUR 1 000 (хиляда евро)
Емисионна стойност	EUR 1 000 (хиляда евро), 100% от номиналната стойност
Вид облигации	Поименни, безналични, лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени
Статус на дълга	Първи по ред, обезпечен, неподчинен на други задължения на Емитента облигационен заем. Погасяването на задълженията към облигационерите не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.
Валута	EUR
Срок	36 (тридесет и шест месеца) от датата на издаване
Период на записване	Шестнадесет работни дни, считано от 27.01.2022 г.
Дата на издаване	Първият работен ден, след края на периода на записване
Начална дата, от която се начислява лихва	Датата на издаване
Купон (лихва)	6% фиксирана лихва върху номиналната стойност
Лихвена конвенция	Actual/Actual – Действителен брой дни за периода/действителен брой дни в годината
Лихвени плащания	На всеки шест, считано от Датата на издаване, до падежа
Конвенция за работните дни	Ако датата на лихвеното плащане е неработен ден, действието се извършва в първия следващ работен ден

Работен ден	Ден, който е работен за „Централен депозитар“ АД (ЦД) и в който българските банки извършват плащания в лева и в чуждестранна валута
Агент по плащанията	Лихвените и главнични плащания ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД съгласно неговия Правилник и при условията на сключен договор с Емитента
Ех-Сорпоп ден	2 /два/ работни дни, преди Датата на лихвено плащане
Дата на лихвени плащания	Очаквано: 01.09.2022 г., 01.03.2023 г., 01.09.2023 г., 01.03.2024 г., 01.09.2024 г., 01.03.2025 г.
Размер на всяко лихвено плащане	Максимално: EUR 90 000
Изплащане на главницата:	Еднократно, на датата на падежа, заедно с последното лихвено плащане
Опции за обратно изкупуване от страна на Облигационерите /Пут-опции/	При Промяна в Контрола на Емитента, всеки облигационер има правото да поиска обратно изкупуване на държаните от него книжа на цена равна на 100 % от главницата, плюс натрупаната и неизплатена лихва към датата на сетълмент на Пут опцията /Пут опция „Контрол“/. При недопускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, до 6 (шест) месеца от датата на издаването им, всеки облигационер има право да поиска обратно изкупуване на държаните от него книжа по номинална стойност плюс натрупаната и неизплатена лихва към датата на сетълмент на Пут опцията /Пут опция „Листване“/. Пут-опцията „Контрол“ следва да се упражни в рамките на 10 календарни дни, след като Емитентът уведоми Представителя на облигационерите за наличието на Промяна в Контрола. Емитентът е длъжен да направи уведомлението незабавно след настъпването на Промяната в Контрола. В случай, че Емитентът не уведоми Представителя за настъпването на горната промяна, но последният узнае за нея по друг начин, то срокът за упражняване на Пут-опцията започва да тече от датата на уведомяване на Облигационерите от Представителя за Промяната в Контрола. Пут-опцията „Листване“ се упражнява в рамките на 10 календарни дни, след изтичане на 6-месечния срок от датата на издаване на Облигациите, ако до този момент не е налице допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар. Всяка Пут-опция се упражнява с писмено уведомление до Емитента, който уведомява Агента по плащанията за настъпилото искане за обратно изкупуване от страна на облигационер/и. Датата на сетълмент на Пут-опцията е 10 /десет/ работни дни след уведомлението. На датата на сетълмент на всяка Пут-опция, Емитентът изплаща на облигационерите, упражнили съответната Пут-опция, дължимата главница плюс натрупаната, но неизплатена, до датата на сетълмента, лихва.
Опция за обратно изкупуване от страна на Емитента /Кол опция/	Не се предвижда
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЛИГАЦИИТЕ	
Права по облигациите	Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите им, както следва:

- право на вземане върху главницата, която е равна на 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 една облигация дава право на един глас;
- право на облигационер да избира или да бъде избран за Представител на облигационерите, съгласно чл. 209 от Търговския закон (ТЗ).
- право за свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационер/и, притежаващ/и най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право на поискване за издаване на заповед за изпълнение, съгласно чл. 417, т. 10 от Граждански процесиялен кодекс (ГПК);
- преимуществено право за удовлетворяване на вземания, преди удовлетворяване вземанията на акционерите, при ликвидация на Дружеството.

След удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството (включително облигационерите), останалото имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял (чл. 271 от Търговския закон - ТЗ). Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че то да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите.

Ако Емитентът не разполага с достатъчно имущество, спрямо него се открива производство по несъстоятелност.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от всяка емисия, включително настоящата, образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента.

Облигационерите от настоящата емисия формират свое общо събрание. Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. То може да взема решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационната емисия.

Общо събрание на облигационерите	В едномесечен срок, след края на записване на облигациите от настоящата емисия, при условията на първично частно пласиране, Съветът на директорите на Емитента ще публикува в Търговския регистър покана за провеждане на първо общо събрание на облигационерите. Първото общо събрание на облигационерите ще се проведе не по-късно от 30 дни от публикуване на поканата.
Представител на облигационерите	В отношенията си с Емитента, облигационерите се представляват от свой Представител, който се избира на първото общо събрание на облигационерите.
Условия, които се задължава да спазва Емитентът	Освен ако облигационерите, по законоустановения ред, не решат друго, по време на съществуването на настоящата емисия, Емитентът следва да спазва конкретни условия. Бизнес комбинации: Емитентът няма право да предприема преобразуване под формата на сливане, вливане, разделяне, отделяне или друга подобна бизнес комбинация или реорганизация, засягаща прехвърляне на (или част от) активите на Дружеството, ако такава трансакция ще има съществен негативен ефект. Емитентът е длъжен да уведоми Представителя на облигационерите за всяка подобна планирана трансакция заедно (ако е приложимо) с мотивирано обяснение защо тя няма да има съществен негативен ефект. Прекратяване и ликвидация: Емитентът няма право да прекратява дейността на Дружеството и да го ликвидира, без преди това да е изплатил изцяло задълженията си по облигациите.

Продажба на бизнеса: Емитентът няма право да прехвърля и/или продава целия или съществена част от бизнеса и/или активите на Дружеството на трето лице, освен ако:

1) трансакцията е на справедлива цена и

2) за същата има предварително съгласие от общото събрание на облигационерите.

Поемане на нов дълг: За срока на съществуване на настоящата емисия облигации, Емитентът няма право да издава нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане на лихви и/или главница, или да поема нов дълг с по-привилегирован режим на изплащане, обезпеченост и подчиненост от настоящата емисия, без предварителното съгласие на общото събрание на облигационерите.

Неплатежоспособност /Default; Cross Default/: При забава или невъзможност за плащане за повече от 15 /петнадесет/ дни на което и да е от текущите или бъдещите задължения по настоящата емисия облигации, Емитентът се задължава да предприеме действия, с които, в срок от 20 /двадесет/ дни, да изплати всички неразплатени и/или забавени задължения. В случай, че Емитентът не успее да направи това, облигационерите, които притежават облигации от настоящата емисия имат право да изискат предсрочното изплащане на главницата изцяло, както и натрупаната за периода лихва по облигациите.

Сделки със свързани лица: Емитентът няма право да сключва, директно или индиректно, сделки с основните акционери и свързани с тях лица, освен ако тези сделки са свързани са с обичайната му дейност и условията по тях не се различават съществено от пазарните.

Финансови условия:

Максимално съотношение Пасиви/Активи: Емитентът следва да поддържа максимално съотношение на Общите Пасиви към Общите Активи, на база счетоводна стойност към 31 декември 2021 г., включително до падежа на облигациите, от не повече от 95%. Изпълнението на това задължение се удостоверява от Емитента с писмена справка, извлечена от ¹годишния му счетоводен отчет, от която да е видно спазването на това условие.

Минимален коефициент на покритие на лихвите: Емитентът следва да поддържа минимален коефициент на покритие на лихвите /съотношение на печалбата от оперативна търговска дейност (EBIT), увеличена с размера на лихвите, отнесена към лихвите/ от 31 декември 2021 г., включително до падежа на облигациите, от не по-малко от 200%. Изпълнението на това задължение се удостоверява от Емитента с тримесечна писмена справка, извлечена от счетоводната му система, съдържаща необходимата информация за изчисляване на съотношението.

Минимален размер на обезпечението: Емитентът следва да поддържа съответен коефициент - размер на неамортизирания облигационния заем към стойността на обезпечението (LTV) $\leq 90 \%$, през целия срок на емисията. След

¹ След издаването на настоящата емисия облигации, Емитентът се задължава да изготвя годишен финансов отчет, най-късно до 31-ви януари на следващата година. Заверката на годишния финансов отчет от регистриран одитор следва да бъде извършена най-късно до 15-ти март на следващата година. Всеки облигационер има право да изиска от Емитента, а последният се задължава да му представи годишния финансов отчет и съответния доклад на регистрирания одитор, в срок до 3 /три/ дни, след изготвянето.

	След провеждане на първото общо събрание на облигационерите и след сключването на договор а Довереник съгласно чл. 100а, ал. 1 от ЗППЦК, последният следва да следи за изпълнението на това задължение, като при установяване на нарушение на този коефициент, предприема съответни действия, като най-малко уведомява Емитента и изисква от него да допълни обезпечението. В този случай, Емитентът ще разполага с 30 дни да възстанови нивото на коефициента чрез предоставяне на допълнително обезпечение от същия вид, като първоначално.
Обезпечение	Застраховка - сключване на застрахователен договор "Облигационен заем" между Емитента, като ЗАСТРАХОВАЩ и "Застрахователно дружество ЕВРОИНС" АД, като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите от емисията като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от Довереника на облигационерите.
Довереник на облигационерите	Съгласно чл. 100а, ал. 1, изречение второ от ЗППЦК, Довереникът на облигационерите ще бъде определен и с него ще бъде сключен договор, в 7-дневен срок от провеждане на първото общо събрание на облигационерите.
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 изрично решение на общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. Общото събрание на облигационерите може да приема решения за даване на съгласие за промяна в условията на Облигационния заем, само ако на събранието са представени най-малко 3/4 от облигациите имащи право на глас /кворум/, при съответно прилагане на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон. Решенията на общото събрание на облигационерите се взимат с мнозинство 3/4 от представените облигации с право на глас. Промени в условията на Облигационния заем са допустими относно всички параметри на заема (в т.ч. промяна датата на падежа, промяна на купона, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна относно обезпечеността на емисията, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента), само при изричното условие, че такива промени са одобрени от общото събрание на облигационерите и от Емитента. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации могат да се извършват не по-късно от 2 месеца преди падежа на Емисията. В случаите на промени в параметрите на облигационната емисия, Дружеството уведомява ЦД в деня, следващ решението за промяната.
Предсрочна изискуемост	Общото събрание на облигационерите, по предложение на облигационер/и, притежаващи 1/10 (една десета) от облигациите, може да обяви заема за предсрочно изискуем, ако настъпи едно или повече от изброените събития („Случаи на неизпълнение”), независимо дали това е в следствие на причини извън контрола на Емитента, а именно: 1. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 20 (двадесет) дни от датата, която е определена за съответно лихвено плащане или датата на падеж на облигационния заем („Просрочено плащане”); 2. При забава или невъзможност за плащане за повече от 15 /петнадесет/

дни на което и да е от текущите или бъдещите задължения на Емитента през живота на настоящата емисия облигации ("Cross default"). В този случай Емитентът се задължава да предприеме действия, с които, в срок от 20 /двадесет/ дни, да изплати всички неразплатени и/или забавени задължения. Ако Емитентът не успее да направи това, облигационерите имат право да изискат предсрочно изплащане на главницата на 100% и натрупаната за периода лихва по облигациите.

3. В случай на постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Емитента, както и при започване от трети лица на индивидуално принудително изпълнение и/или обезпечително производство срещу Емитента, за суми в размер по-голям от 100 000 (сто хиляди) лева общо, за всички дела и действия („Несъстоятелност“).

4. В случай на ликвидация на Дружеството, без предварително съгласие на общото събрание на облигационерите („Ликвидация“).

5. При неизпълнение на задълженията на Емитента по Опция за обратно изкупуване от страна на облигационерите /Пут-опция/;

Решението на общо събрание на облигационерите за обявяване на предсрочна изискуемост следва да бъде прието с 3/4 (три четвърти) от представените на събранията облигации.

Предсрочна изискуемост по Емисията се обявява от Представителя на облигационерите, чрез изпращане на писмено уведомление до Емитента („Уведомление за предсрочна изискуемост“), изпратено чрез писмо с обратна разписка или по друг начин, удостоверяващ получаването му.

Уведомлението за Предсрочна изискуемост следва да съдържа минимум следните данни:

- индивидуализиращи данни за Представителя на облигационерите и Емисията;
- описание на конкретен настъпил случай на неизпълнение;
- информация, че Емисията се обявява за предсрочно изискуема, включително размерът от Емисията, който става предсрочно изискуем;
- дата, на която настъпва Предсрочната изискуемост, срок, в който Емитентът следва да изплати съответния размер от Емисията, който е обявен за предсрочно изискуем и процедурата за извършване на плащането.

Ако в срока, посочен в уведомлението за предсрочна изискуемост, Емитентът не изплати размера от Емисията, който е обявен за предсрочно изискуем, Представителят на облигационерите е длъжен да предприеме всички необходими действия, предвидени в действащото законодателство за защита на правата и интересите на облигационерите по Емисията във връзка с настъпилата Предсрочна изискуемост.

Решение на компетентния орган	Решение на Съвета на директорите на Емитента от 21.01.2022 г., на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон (ТЗ) и в съответствие с разпоредбата на чл. 18, ал. 3 от Устава на „Райсволф България“ АД.
Разрешаване на спорни въпроси	Всички спорни въпроси ще се разглеждат и разрешават според българското законодателство и от съответния български съд.
Дефиниции	„Промяна в контрол“: Случай при които физическо или юридическо лице, различно от основните акционери (виж „Данни за Емитента“, по-долу), придобива директно или индиректно повече от 50 % от капитала и правото на глас в общото събрание на акционерите на „РАЙСВОЛФ БЪЛГАРИЯ“ АД или придобият контрол по друг начин, в съответствие с

разпоредбите на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закон за публичното предлагане на ценни книжа.

„Остатъчна главница“: Неизплатена част от главницата по настоящата емисия.

„Съществен Негативен Ефект“: Ефект, който води или може основателно да се предположи, че ще доведе до неблагоприятна промяна (10 или повече на сто) спрямо активите, приходите или печалбата на Емитента, и/или е вероятно да повлияе на инвеститорите при вземането на инвестиционно решение.

„Свързани лица“: Лицата по §1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закон за публичното предлагане на ценни книжа.

„Приложими счетоводни стандарти“: Националните счетоводни стандарти.

„Пасиви“: Общата сума на пасивите на Емитента към дата на изчисление, за съответния счетоводен отчет, съгласно приложимите счетоводни стандарти и условията за отчетност.

„Общи Активи“: Сумата на активите на Емитента към дата на изчисление, за съответния счетоводен отчет, съгласно приложимите счетоводни стандарти и условията за отчетност.

„Обичайна търговска дейност“: Съвкупността от действия и сделки, извършвани от Дружеството в рамките на предмета му на дейност и съобразно обичайната търговска практика, без сделките и действията, които произтичат от извънредни обстоятелства.

„Разходи за лихви“: Разходите за привлечен капитал, съгласно приложимите счетоводни стандарти.

„Инвестиционен посредник или ИП“: Лице по чл. 6, ал. 1 от Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

Мениджър на предлагането

ИП „Дилингова финансова компания“ АД

Срок на записване на облигациите

от 27.01.2022 г. до 17.02.2022 г., включително

Място на записване

Заявките за записване на облигациите се приемат от Мениджъра на адрес:
гр. София, ул. „Калина Малина“ № 8, ет. 1.

Ред за записване

Заявки за записване на облигации се подават до Мениджъра, директно или чрез друг ИП. След подаване на заявката, до крайния срок за записване, всеки инвеститор следва да е внесъл сумата за записване на съответния брой облигации по специално откритата за целта набирателната сметка на Емитента.

Изисквани документи

Заявка за записване (по образец) и съответен платежен документ

Набирателна сметка

BG48 CREX 9260 1451 2379 02, открита при „ТОКУДА БАНК“ АД.

Процедура при записване и плащане преди крайния срок	В случай, че преди крайния срок за записване, посочен в това Предложение, сумата по набирателната сметка достигне до, или надхвърли максималния размер на облигационния заем, Мениджърът прекратява срока за записване, а Съветът на директорите на Емитента, обявява заема за сключен и евентуално прави „Разпределение при надхвърлен максимален размер“
Разпределение при надхвърлен максимален размер	В случай на подадени заявки за записване на облигации от настоящата емисия, надхвърлящи максималния размер на емисията, начинът на разпределение за удовлетворяване на заявките ще бъде определен от Емитента, със съдействието на Мениджъра.
Процедура при неуспешно записване	В случай, че не бъде достигнат минималния размер на емисията, при който облигационният заем ще се счита за сключен (EUR 1 млн.), то Емитентът и Мениджърът обявяват записването за неуспешно и в 3-дневен срок връщат набраните суми обратно на инвеститорите.
Обявяване на резултатите от записването	При успешно приключване на записването, сключването на облигационния заем ще бъде обявено в Търговски регистър и Регистъра на ЮЛНЦ и облигациите ще бъдат регистрирани в ЦД.

ПОСЛЕДВАЩА ТЪРГОВИЯ С ОБЛИГАЦИИТЕ

Ред за прехвърляне на облигациите	Облигациите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им. Прехвърлянето на облигациите се извършва по реда и условията за прехвърляне на безналични финансови инструменти, със съдействието на инвестиционен посредник и има действие от момента на регистрацията му ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации на Емитента, При поискване ЦД издава документ за регистрация в полза на притежателя на облигациите (депозитарна разписка).
Ограничения за прехвърляне	Ограничения за свободното прехвърляне на облигациите, като безналични ценни книжа, са предвидени в Закона за особените залози (ЗОЗ), Гражданския процесуален кодекс и Наредба № 38 на КФН, в случай на наложен запов, учреден залог или блокиране в ЦД.
Регистрация за търговия	Съгласно решението на Емитента, след успешното приключване на записването и обявяване на емисията в ТР, Емитентът ще депозира в Комисия за финансов надзор проспект за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар (Проспектът) и след одобрението му ще регистрира емисията за търговия на регулиран пазар, организиран от БФБ.
Условия и ред за сключване на сделки с облигациите, след приемането им за търговия	Началната дата на въвеждане на облигациите за търговия на регулиран пазар се определя с решение на Съвета на директорите на БФБ . От тази дата всеки облигационер може да предлага притежаваните от него облигации за продажба, а всеки потенциален нов облигационер – да заявява облигации за покупка, чрез избран от него инвестиционен посредник. Инвеститорите подават нареждания за сделки с облигации лично, чрез своите законни представители или чрез пълномощник, упълномощен с нотариалнозаверено пълномощно.

	Облигационерите и потенциалните инвеститори могат да получат информация за цените и обемите на сключените сделки с облигациите, за цените и обемите на търсене и предлагане и друга пазарна информация от инвестиционните посредници. Такъв вид информация може да бъде получена чрез интернет страницата на БФБ / www.bse-sofia.bg/ , от специализирани електронни адреси за финансово-инвестиционна информация, от финансовата преса и други подобни източници.
Данъчно облагане	Със Закон за корпоративното подоходно облагане и Закон за данъците върху доходите на физическите лица са регламентирани облекчения, свързани с доходи от лихви от облигации и други дългови ценни книжа и с доходи от разпореждане с финансови инструменти, които са търгувани на регулиран пазар.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Данни за Емитента	ЕИК: 201070523 Наименование: РАЙСВОЛФ БЪЛГАРИЯ Правна форма: Акционерно дружество Седалище и адрес на управление: Област: София (столица), Община: Столична, гр. София, п.к. 1407, р-н Лозенец, ул. „Хенрик Ибсен“ № 17 Електонна поща: info@reisswolf.bg Интернет адрес: www.reisswolf.bg Съвет на директорите: Генчо Велев Иванов, Ивайло Евгениев Йорданов, Елена Боримирова Йорданова Основни акционери: Ивайло Евгениев Йорданов – 66 % от капитала; „ТУИН В“ ЕООД – 34 % от капитала База в Икономическа зона София - Божурище: https://www.youtube.com/watch?v=48CzdpBtUxo&feature=youtu.be
Основна информация	„РАЙСВОЛФ БЪЛГАРИЯ“ АД е изключителен франчайзополучател за българския пазар на REISSWOLF International AG и от 2010 г. предлага съответните услуги на българския пазар. REISSWOLF International AG е водещ европейски доставчик в областта на съхранението и управлението на данни и документи, прилагащ максимално високи стандарти за сигурност. Компанията е със седалище в Хамбург, Германия и предлага услуги посредством франчайзинг в повече от 40 държави.
Основна дейност	Предоставяне на професионални услуги в сферата на: съхранение и управление на физически архиви, управление на дигитални архиви и дигитални услуги, доверително унищожаване на поверителни документи и всякакви носители на информация.
Основни групи клиенти	Публичен сектор, финансов сектор, фармацевтична индустрия, аутсорсинг компании, търговия на дребно, медии и др.

Терени, сгради и оборудване	- Дружеството притежава 2 съседни парцела в Индустриална зона Божурище, с обща площ 30 дка и максимално възможен очакван капацитет за физически архив от ²1.5 млн. архивни единици – RW5. - През 2019 г. от Дружеството реализира Етап 1, Фаза 1 от инвестиционната си програма, като е изградена напълно и въведена в експлоатация специализирана сграда с площ 2 884.6 m² и капацитет от 60 000 архивни единици (Сграда 1). Сградата разполага с 4 етажна площ за физическо архивиране, оборудване и специализирани съоръжения за физическо унищожаване на данни и дигитализация, както и с административна част. - Към момента капацитетът на сградата за физическо съхранение на данни е запълнен на 95%, а разчетите показват, че запълняемост от 100 % ще бъде достигната през месец януари 2022 г. - Предвид факта че Дружеството има достатъчно сключени срочни договори с настоящи клиенти (основно за подържането на физически архив), които предполагат ежемесечно увеличаване на броя архивни единици, както и предвид предстоящите нови договори, Дружеството планира две последващи фази на разширение на съществуващата база а именно: - през 2022 г. (Фаза 2)– изграждане на две нови специализирани сгради за физическо съхранение на данни с която общият капацитетът за съхранение да достигне 120 000 архивни единици; - през 2025 г. (Фаза 3) изграждане на нова линия за физическо унищожаване на физически носители на данни. - Допълнително, в съществуващите сгради, Дружеството планира да изгради и отдаде под наем индивидуални помещения за съхранение на данни за свои клиенти с РЗП над 10 000m².
Пазар на архивни услуги	- Глобалният пазар за съхранение и управление на данни се очаква да нарасне от \$498.9 млн. през 2016 г. до около \$734.9 млн. през 2022 г., отчитайки средногодишен ръст от 10.2%; - В България, приблизителният общ обем за физическо съхранение на данни е около 55 млн. архивни единици и е доминиран от правителствени и държавни структури и финансови институции; - Новите регулации (GDPR и др.) водят до експоненциален ръст в обема на информацията, която следва да бъде съхранявана и поверително унищожавана. Отделно от това, хартиените архиви все повече се дигитализират с цел по-лесно търсене и достъп до тях (включително от разстояние). При по-големите компании и институциите, всичко това води до аутсорсване на дейностите по съхранение и отговорно пазене на данни и насочването на тези дейности към професионални компании като „РАЙСВОЛФ БЪЛГАРИЯ“ АД .
Конкуренти	- Сред по-големите компании, опериращи в България, са българското подразделение на американската Iron Mountain, Direct Services (част от унгарската група ANY Security Printing Company), както и МЕСТНИТЕ „ХОСИ АРХИВИ“ и „НАЦИОНАЛНИ АРХИВИ“; „РАЙСВОЛФ БЪЛГАРИЯ“ АД е компания № 2 в сектора, по приходи и № 1, по размер на активите.

² Една архивна единица RW5 се състои от 5 бр. стандартни класъора А4.

Приходи и разходи

- Приходите на Дружеството включват съответни такива от архивиране, съхранение, дигитални услуги, унищожаване на данни и други;
- Общите приходи за 2019 г. и 2020 г., след въвеждане в експлоатация на Сграда 1, са относително постоянни, около 1,8 млн. лв. Очакването за 2021 г. те да са в същия диапазон.
- Приходите от архивиране и съхранение нарастват с 13.4% средногодишно.
- Приходите от дигитални услуги растат, но остават с малка тежест в общите приходи.
- Приходите от унищожаване на данни са сравнително постоянни.
- Другите приходи включват транспортни услуги, опаковане и др.
- Неоперативните статии включват финансираня, промени в запасите и провизии.
- Еднократни ефекти от финансираня не са включени в очакваните данни за 2021 г..
- Оперативните разходи включват разходи за персонал, франчайзинг, наеми, опаковки, комунални и външни услуги (консултантски, правни и застрахователни и др. услуги).
- Разходите за наеми намаляват след изграждането на собствената база.
- EBITDA маржът се подобрява през периода – от 22% на 33%, което е в рамките на средното за отрасъла. Очаква се този марж да се запази и през следващите години.
- Разходите за амортизация нарастват през 2020 г. и се очаква да продължат да растат с увеличаване на дълготрайните активи.
- Фиксираните (административни) разходи включват разходи за персонал, за материали и резервни части, правни, застрахователни и други режимни разходи.
- „РАЙСВОЛФ БЪЛГАРИЯ“ АД отчита нетна печалба от 19 хил. лв. за 2019 г. и 48 хил. лв. за 2020 г. Очакваната нетна печалба за 2021 г. е 101 хил. лв.

Приходи и разходи в хил. лв.	2019	2020	2021Е	19-21 CAGR
Приходи	1 816	1 796	1 754	-1.7%
Физическо съхранение	981	1 027	1 262	13.4%
Дигитални услуги	15	19	15	1.8%
Архивиране и импорт на данни	50	21	66	15.8%
Унищожение на данни	55	59	53	-2.1%
Рециклиране на хартия	-	-	-	
Други приходи	281	549	193	-17.1%
Други неоперативни статии	435	121	165	
Ръст на приходите	74%	-1%	-2%	
Оперативни разходи	- 1 422	- 1 206	- 978	-17.1%
EBITDA	394	590	777	40.4%
EBITDA марж	22%	33%	44%	
Амортизация	- 194	- 315	- 461	
EBIT	200	275	316	25.6%
EBIT марж	11%	15%	18%	
Разходи за лихви	- 178	- 221	- 203	
Печалба преди данъци	22	54	112	
Данъци	- 3	- 6	- 11	
Нетна печалба	19	48	101	129.3%
Нетен марж	1%	3%	6%	

Активи и пасиви

- 2019 г. - Завършена Фаза 1 – построена и пусната в експлоатация Сграда 1 с капацитет 60 000 архивни единици. Инвестицията е за 4.4 млн. лв.;
- 2020 г. – Сключен предварителен договор за покупка на терен за бъдещото разширение на съществуващата база, посредством построяване и пускане в експлоатация на нов сграден фонд (Фаза 2 и следващи сгради). Инвестицията е за 1.3 млн. лв., като окончателното плащане от 1,2 млн. лв. е извършено.
- Финансирането на основните инвестиции е чрез кредити от „Токудабанк“ АД, съответно за 5.2 млн. лв., за 1,2 млн. лв. и краткосрочен заем за 100 хил. лв.
- Съществуващите вземания са диверсифицирани между множество клиенти и са във връзка с предоставените услуги.
- Задълженията към доставчици нарастват през 2020 г., основно с размера на остатъчното плащане договора за покупка на новия терен.
- Капитализацията на Дружеството е сравнително ниска – собственият капитал е само около 8% от активите на Дружеството към 31.12.2020 г.
- Очакванията са капитализацията да нараства, особено след построяването и пускането в експлоатация и на Сграда 2, като през 2025 г. да доближи 20% от активите.
- Дружеството няма извънбалансови задължения, а задълженията към доставчици и бюджета се обслужват редовно.

Активи в хил. лв.	2019	2020	2021Е
Дълготрайни активи			
Земя и сгради	4 838	6 003	5 914
Машини и оборудване	898	1 255	987
Транспортни с-ва и нематериални активи	256	457	580
Общо Дълготрайни активи	5 992	7 716	7 481
<i>% от общите активи</i>	<i>95%</i>	<i>98%</i>	<i>99%</i>
Краткотрайни активи			
Парични средства	43	42	7
Търговски вземания	271	124	49
Материални запаси	-	-	-
Предплатени разходи	1	5	4
Общо краткотрайни активи	315	171	60
<i>% от общите активи</i>	<i>5%</i>	<i>2%</i>	<i>1%</i>
Общо активи	6 307	7 887	7 541
Пасиви и собствен капитал в хил. лв.	2019	2020	2021Е
Собствен капитал			
Внесен капитал	300	300	300
Резерви и неразпределена печалба	187	206	165
Резултат от текущата година	19	48	101
Общо собствен капитал	506	554	566
<i>% от общите активи</i>	<i>8%</i>	<i>7%</i>	<i>8%</i>
Дългосрочни пасиви			
Задължения към финансови институции	5 087	5 014	6 258
Финансирания	130	574	409
Други дългосрочни пасиви	68	62	92
Общо дългосрочни пасиви	5 285	5 650	6 759
Краткосрочни пасиви			
Задължения към доставчици	114	1 159	112
Задължения към финансови институции	326	445	-
Други краткосрочни задължения	76	79	104
Общо краткосрочни пасиви	516	1 683	216
<i>% от общите активи</i>	<i>92%</i>	<i>93%</i>	<i>92%</i>
Общо пасиви и собствен капитал	6 307	7 887	7 541

Парични потоци

През периода 2019 г. – 2021 г. Дружеството генерира парични потоци от оперативна дейност в широк диапазон . Отчетеният отрицателен паричен поток от оперативна дейност за 2019 г. и прогнозният такъв за 2021 г. е в резултат на нарастване на оборотния капитал.

Положителният нетен паричен поток за 2020 г. от над 1.9 млн. лв. се дължи основно на отложеното плащане за покупката на терена, който ще бъде използван за разширение на сградния фонд.

- Прогнозите са оперативният паричен поток да нараства непрекъснато през следващите няколко години, основно в следствие на увеличаването на капацитета за физическо съхранение.
- Нетният паричен поток от инвестиционна дейност общо за периода е около - 3.25 млн. лв. и представлява средства, вложени в изграждането и оборудването на Сграда 1 и придобиването на необходимия за последващо разширение на базата на Дружеството терен.
- Основно нетният паричен поток от финансова дейност се формира от дълга за финансиране на строителството през 2019 г. и този от септември 2021 г., използван за окончателното плащане на придобития терен.
- През настоящата година на акционерите е изплатен дивидент от 89 хил. лв., във връзка с разпределяне на печалбата за годините до 2019 г., включително.

Парични потоци в хил. лв.	A2019	A2020	F2021
Паричен поток от оперативна дейност			
Счетоводна печалба	19	48	101
Плюс: Амортизации	194	315	461
Промени в оборотния капитал	- 702	1 589	- 1 081
(Уве.) / Нам. на търговските вземания	70	107	75
(Уве.) / Нам. на МЗ	-	-	-
(Уве.) / Нам. на други краткосрочни активи	146	4	1
(Уве.) / Нам. на задълж. към доставчици	- 816	1 045	1 047
(Уве.) / Нам. на задълж. за данъци и осиг.	- 70	3	25
(Уве.) / Нам. на други задължения	- 32	438	- 135
Паричен поток от оперативна дейност	- 489	1 952	- 519
Инвестиционна дейност			
Изменение в ДМА	-1 244	- 1 999	- 227
Паричен поток от инв. дейност	-1 244	- 1 999	- 227
Финансова дейност			
Промяна в оборотно финансиране	104	119	- 445
Увеличаване на капитал	-	-	-
Разпределяне на дивидент	-	-	89
Промяна в дълг. Дълг	1 647	73	1 244
Паричен поток от финансова дейност	1 751	46	710
Общо паричен поток в края на периода	18	1	36
Кеш в началото на периода	25	43	42
Краен баланс на паричния поток	43	42	6

ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ЗАЕМА

Използване на средствата от заема

- 1.2 млн. лв. – за рефинансиране на кредит, получен от „Токудабанк“ АД, използван за изплащане на остатъчната стойност на придобития терен от 19 997 кв. м. (УПИ), който ще бъде използван за строителство на сградния фонд от следващите фази.

	4.65 млн. лв. – за изграждане и оборудване на нови сгради (Фаза 2) за физическо съхранение на данни.
Ново строителство	- Планира се изграждането на още две едноетажни сгради, с площ 1 000 м² всяка и общ капацитет за съхранение на 60 000 архивни единици (RW5) и отделна административна сграда с площ 800 м². - В бъдеще сградите могат да бъдат достроени с 4 допълнителни етажа за съхранение на още 240 000 архивни единици (RW5). - Общата планирана стойност на строителните разходи е 4.65 млн. лв. или 850 евро/м². - Очакваната продължителност на строителството е 12 месеца.
Очакван ръст на приходите и печалбата	- След приключване на първата фаза от разширяването на капацитета, Дружеството планира агресивно привличане на нови клиенти чрез 25% намаление на цените и засилено предлагане на услугите по дигитализация. Прогнозите са новият капацитет за архивиране да бъде изцяло запълнен до четвъртото тримесечие на 2025 г. - Вследствие на увеличения капацитет, приходите на „РАЙСВОЛФ БЪЛГАРИЯ“ АД ще нараснат от 1.8 млн. лв. през 2020 г. до 3.1 млн. лв. през 2025 г. или около 12 % средногодишно. - Оперативната печалба EBITDA на Дружеството ще нарасне от 590 хил. лв. през 2020 г. до около 1.6 млн. лв. през 2025 г., а маржът на EBITDA ще достигне 50%. - Нетната печалба на Дружеството ще нарасне от 48 хил. лв. през 2020 г. до 738 хил. лв. през 2025 г., а нетният марж ще достигне 24%.
Изплащане на заема	Облигационния заем ще бъде рефинансиран с помощта на нов дълг от банка или нова емисия облигации. Като обезпечение по планирания рефинансиращ заем, Дружеството ще може да предостави дълготрайни активи (новоизградения сграден фонд).

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Емитента „РАЙСВОЛФ БЪЛГАРИЯ“ АД и Мениджъра Инвестиционен посредник „Дилингова финансова компания“ АД, с подписите си декларират, че Предложението отговаря на изискванията на закона.



За „РАЙСВОЛФ БЪЛГАРИЯ“ АД:

Ивайло Йорданов
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



За ИП „Дилингова финансова компания“ АД:

Николай Маринов
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ПЛАМЕН ГАНЧЕВ
ПРОКУРИСТ

21.01.2022 г.
гр. София