

Изх. №	40
Дата	08.12.2021г.
Място	гр. София

ДО
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ
С ISIN КОД: BG2100004212
ЕМИТИРАНА ОТ БЛОКС ГРУП АД

Относно: Доклад по частно записана облигационна емисия, съставен от „София Интернешънъл Секюритиз“ АД в качеството на Довереник на облигационерите.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от Блокс Груп АД (ISIN BG2100004212), ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ представя на Вашето внимание Доклад по частно записана облигационна емисия.

08.12.2021 г.
гр. София

С уважение:

Светозар Абрашев,
Прокурис
„София Интернешънъл Секюритиз“ АД

Мартин Петров,
Изпълнителен Директор
„София Интернешънъл Секюритиз“ АД



ДОКЛАД
На София Интернешънъл Секюритиз АД
в качеството на Довереник на облигационерите на
„БЛОКС ГРУП“ АД
Период: Трето тримесечие на 2021 г.

1. Структура

ISIN код на емисията	BG2100004212
Първоначален размер на емисията	30 200 000 (тридесет милиона и двеста хиляди) евро
Непогасен размер	Към 30.09.2021 г. – 30 200 000 (тридесет милиона и двеста хиляди) евро
Първоначален срок	10 години (120 месеца) - 15 март 2031
Лихвен процент	6-месечен ЮРИБОР (с под от 0%) + 3.5000% (съгласно Условие 7.1)
Лихвени плащания	Шестмесечни лихвени плащания с падеж 15 март и 15 септември всяка година (съгласно Условие 7.1)
Лихвена конвенция	ISMA Actual / Actuals (Реален брой дни в периода / Реален брой дни в годината)
Гратисен период на лихвата	Няма
Дати на лихвените плащания	15 септември 2021, 15 март 2022, 15 септември 2022, 15 март 2023, 15 септември 2023, 15 март 2024, 15 септември 2024, 15 март 2025, 15 септември 2025, 15 март 2026, 15 септември 2026, 15 март 2027, 15 септември 2027, 15 март 2028, 15 септември 2028, 15 март 2029, 15 септември 2029, 15 март 2030, 15 септември 2030, 15 март 2031
Изплащане на главницата	На 11 (единадесет) равни шест-месечни вноски, всяка представляваща 8.33% амортизационен коефициент на главницата на 15 септември 2025, 15 март 2026, 15 септември 2026, 15 март 2027, 15 септември 2027, 15 март 2028, 15 септември 2028, 15 март 2029, 15 септември 2029, 15 март 2030, 15 септември 2030, и последна дванадесета вноска, представляваща 8.37% амортизационен коефициент на главницата на 15 март 2031 (съгласно Условие 8.2)
Падеж	15 март 2031
Ограничения относно използване на средствата от емисията	Няма
Обезпечение	<ol style="list-style-type: none"> 1) Първа по ред ипотeka върху медицински рехабилитационен център "Filoktitis", разположен на ъгъла на Pefkon и Peisistratou (MANDRIA - KARELLA) (КАЕК 050754812014/0/0) състоящ се от две подземни нива, наземно ниво и първи етаж с обща РЗП от 22.238,00 кв. м. заедно с прилежаща земя от 74,134.08 кв. м. по нотариален акт (74,033 кв. м. съгласно Кадастър) 2) Първа по ред ипотeka върху поземлен имот разположен на "Profitis Ilias" (Apollonos и Artemidos Str.) с обща площ от 65,947 кв.м. съгласно нотариален акт (59,728 кв.м. съгласно Кадастър) (КАЕК

- 050754842001/0/0).
- 3) **Договор за залог на вземания** между Емитента като залогодател и „София Интернешънъл Секюритиз“ АД като довереник на облигационерите и заложен кредитор и вписан в Централния регистър на особените залози под № 2021031903075, по силата на който Емитентът е заложил (1) всички свои вземания по сметки в „УниКредит Булбанк“ АД; и (2) всички свои вземания към дъщерни дружества с изключение на „Блокс Груп България“ ЕАД.
 - 4) **Договор за залог на акции** на Актиос между Емитента като залогодател и Довереника на облигационерите като заложен кредитор.
 - 5) **Споразумение за директна гаранция** (Гаранцията) между Filoktitis Recovery & Rehabilitation Center of Elderly, Disabled and Suffering Persons S.A. (наричано за краткост Филоктитис, или Гарант) в качеството на Гарант, Емитента и София Интернешънъл Секюритиз АД в качеството на Довереник на облигационерите. По силата на Гаранцията Гарантът е поел задължението да отговаря за изпълнението на всички парични задължения по Облигациите солидарно с Емитента като съдължник, като неговите задължения по Облигациите представляват негови преки, безусловни и неподчинени задължения.

Следните обезпечения не са учредени към датата на Доклада, но съгласно Условие 10 подлежат на учредяване:

Българско обезпечение

Първа по ред ипотека, която да бъде учредена, върху право на строеж (с неограничен срок), което да бъде учредено от „Пит Къмпъни“ ООД в полза на дружество 100% собственост на Емитента, за строежа на сграда с обща застроена площ от 2,700 кв.м., с приземен етаж от 1,800 кв.м., заедно с пречиствателна станция, върху съответна ѝ прилежаща част от земята 4,218 кв.м., върху имот с текущ идентификатор 68134.1971.3338, находящ се на адрес бул. Околовръстен път, №72 в град София, която ипотека ще бъде трансформирана в първа по ред ипотека върху сградата след построяването ѝ, ведно с прилежащата част от поземления имот с площ от 4,218 кв.м., върху който е построена сградата, след отделянето му от имот с кадастрален идентификатор 68134.1971.3338.

Румънско обезпечение

Първа по ред ипотека върху недвижим имот, находящ се в Букурещ, 69-69А, бул. Полиграфия, 1-ви район, съставен от (1) поземлен имот, находящ се във вътрешността на Букурещ, с предназначение изграждане на паркове, с площ 2,925 кв.м., вписан в имотния регистър с №264465, с кадастрален №264465, (2) пристройка С1 – сграда с предназначение хотел, с позволена височина на застрояване от $U_g + G_f + 4F + 5R$, с площ 508 кв.м. (480 кв.м. според разрешителните), вписана в имотния регистър с №264465, с кадастрален №264465-С1, (3) постройка С2 – сграда с предназначение хотел, с позволена височина на застрояване $G_f + 3F + M$, с площ 624 кв.м. (583 кв. м. според разрешителните), вписана в имотния регистър с №264465, с кадастрален №264465-С2, и (4) постройка С3 – свързваща сграда между сгради С1 и С2, с площ 292 кв.м., вписана в имотния регистър с №264465, с кадастрален №264465-С3.

Опции за обратно изкупуване от страна на Облигационерите

(Пут-опция)

Съгласно Условие 8.3, ако в който и да е момент, докато има непогасени Облигации, настъпи Промяна на контрола (както е дефинирано по-долу), всеки притежател на Облигации („Облигационер“) има опция/право (освен ако преди да бъде дадено Уведомление за промяна на контрола (както е дефинирано по-долу), Емитентът връчи уведомление съгласно Условие 8.4 от Предложението за записване на облигации) да поиска от Емитента да му бъде изплатена непогасената (непогасените) Облигация(и) по стойност от 101 процента от размера на непогасената им главница, заедно с начислените лихви (ако има такива), натрупани до (но без) Датата на пут опцията при промяна на контрол (както е дефинирано по-долу). Тази опция (наричана „Пут опция при промяна на контрол“), се упражнява по следния начин:

(i) ако настъпи Промяна в контрола (както е дефинирано по-долу), Емитентът е задължен, в рамките на 14 дни от настъпването на такава Промяна в

контрола, да уведоми („Уведомление за промяна в контрола“) Довереника на облигационерите и Облигационерите в съответствие с Условие 20 (Уведомления) от Предложението за записване на облигации, като посочи характера на Промяната на контрола и процедурата за упражняване на опцията по Условие 8.3 от Предложението за записване на облигации;

(ii) за да упражни Пут опцията при промяна в контрола, Облигационерът трябва да достави надлежно подписано и попълнено Уведомление за упражняване на опцията в определена от Емитента форма, на посочения адрес на Емитента в работен ден в срок („Срок за упражняване на пут опция при промяна в контрола“) от 45 дни от датата, на която е направено Уведомлението за промяна в контрола („Уведомление за упражняване на пут опция при промяна в контрола“);

(iii) Уведомление за упражняване на пут опция при промяна в контрола не може да бъде дадено през последните 6 месеца преди Крайната дата на падеж;

(iv) Емитентът се задължава да изплати всички Облигации, за които е получил Уведомление за упражняване на пут опция при промяна в контрола на датата („Дата на пут опция при промяна в контрола“), падаща се на петнадесетия ден след датата, на която изтича Срокът за упражняване на пут опцията при промяна в контрола; и

(v) Уведомление за упражняване на пут опция при промяна в контрола, направено от Облигационер е неоттегляемо, освен ако преди падежа на плащането е настъпил Случай на неизпълнение, който е продължаващ, в който случай този Облигационер, по своя преценка, може с уведомление до Емитента да оттегли Уведомлението за упражняване на пут опция при промяна в контрола и вместо това да даде уведомление за обявяване на задълженията по Облигациите за незабавно изискуеми съгласно посоченото в този раздел.

Ако 80 или повече процента от главниците по непогасените към този момент Облигации бъдат изплатени съгласно предходните разпоредби от Условие 8.3 от Предложението за записване на облигации, Емитентът има право, с предизвестие до Облигационерите от не по-малко от 30 и не повече от 60 дни, (което уведомление е неоттегляемо и трябва да бъде направено в рамките на 30 дни след Датата на пут опция при промяна в контрола), да изплати всички (но не само някои) останали Облигации по стойност от 101% от сумата на главниците на Облигациите, които не са погасени към този момент, заедно с лихвите (ако има), натрупани до (но без да се включва) датата на изплащане.

Всички Облигации, за които не е дадено Уведомление за упражняване на пут опция при промяна в контрола в Срока за упражняване на пут опция при промяна в контрола, следва да бъдат изплатени от Емитента по общия ред.

За целите на Условие 8.3:

„Промяна на контрола“ означава или (i) трето лице, различно от Настоящ акционер, придобие повече от 50% от издадените акции с право на глас на Емитента, или (ii) в случай че Емитентът направи първично публично предлагане на своите акции или акции на Емитента са допуснати до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти и Настоящите акционери, като група, притежават под 33% от акциите с право на глас в Емитента.

„Настоящ акционер“ означава всеки от настоящите преки и непреки собственици на Емитента, които са (1) Илиян Георгиев Григоров; (2) Благой Ангелов Палев; (3) Рачо Стефанов Рибаров и (4) Асен Георгиев Димов.

Съгласно Условие 8.6, ако Облигациите не бъдат допуснати до търговия на БФБ или друг еквивалентен регулиран пазар на финансови инструменти в Европейския съюз в срок от 6 (шест) месеца от Датата на издаване на облигациите (считано от 12 април 2021 г.), всеки Облигационер има опция/право да поиска от Емитента да изплати предсрочно непогасената(ите) Облигация(и) на съответния Облигационер по стойност от 100 процента от стойността на непогасената главница заедно с лихви (ако има), натрупани до (но без да се включва) Датата на пут опция при неуспешно листване (както е дефинирана по-долу).

Тази опция („Пут опция при неуспешно листване“) се упражнява по следния начин:

(i) за да упражни Пут опцията при неуспешно листване, Облигационерът трябва да достави надлежно подписано и попълнено уведомление за упражняване на опцията в определена от Емитента форма, на посочения адрес на Емитента в работен ден в срок („Срок за упражняване на пут опция при неуспешно листване“) от 30 дни от датата, на която е изтекъл срокът, в който Облигациите е следвало да бъдат допуснати до търговия („Уведомление за упражняване на пут опция при неуспешно листване“);

(ii) Емитентът следва да изплати всички Облигации, за които е получил Уведомление за упражняване на пут опция при неуспешно листване на датата („Дата на пут опция при неуспешно листване“), падаща се на седмия ден след датата, на която е получил Уведомление за упражняване на пут опция при неуспешно листване; и

(iii) Уведомлението за упражняване на пут опция при неуспешно листване, направено от Облигационер е неоттегляемо.

Всички Облигации, за които не е направено Уведомление за упражняване на пут опция при неуспешно листване в рамките на Срока за упражняване на пут опция при неуспешно листване подлежат на изплащане от страна на Емитента по общия ред.

Опция за обратно изкупуване от страна на Емитента

(Кол-опция)

Съгласно Условие 8.4, Емитентът има право, във всеки момент след изтичането на 24 (двадесет и четири) месеца от Датата на издаване, като даде на Облигационерите поне 30 дни предизвестие („Уведомление за предсрочно погасяване“), и единствено на Дата за плащане на лихви (тази дата наричана „Дата на предсрочно плащане“), да изплати и погаси всички (но не само някои от Облигациите) при цена на погасяване за Облигация, равна на 101% от непогасената главница, като изплати и натрупаните лихви до, но без да се включва, датата на плащане.

Ковенанти

Случаи на неизпълнение

Ако някое от следните събития („Случаи на неизпълнение“) настъпи и е продължаващо:

а. Неплащане

Емитентът не плати главницата или лихвите по някоя от облигациите на падежа, и тази забава продължи за период от 7 (седем) дни в случай на неплащане на главница и 14 (четиринадесет) дни при неплащане на лихва; или

б. Нарушение на финансови задължения

Емитентът е в нарушение на някое от финансовите задължения посочени по-горе, а именно Съотношение на покритие на Обезпечението, Съотношение на покритие на лихвеното обслужване, Съотношение на пасиви към активите, и това нарушение не е отстранено в две последователни календарни тримесечия.

в. Нарушение на други задължения

Емитентът не изпълни или наруши едно или повече от останалите си задължения по отношение Облигациите и това неизпълнение не може да бъде отстранено или не бъде отстранено в срок от 45 дни от уведомлението за такова неизпълнение от Довереника на облигационерите към Емитента; или

г. Кръстосано неизпълнение / кръстосана предсрочна изискуемост.

(i) Всяка друга настояща или бъдеща задължнялост (различна от задължнялост към друг член на Групата) на Емитента или някое от неговите Съществени дъщерни дружества за или по отношение на пари, заети или набрани, стане изискуема преди падежа си поради неизпълнение, или (ii) всяка такава задължнялост не е изплатена, когато е дължима или, в зависимост от случая, в рамките на приложим гратисен период, или (iii) Емитентът или някое от неговите Съществени дъщерни дружества не плати на падежа сума, дължима от него по каквато и да е настояща или бъдеща гаранция или обезщетение по отношение на парични средства, които са заети или набрани (с изключение на неплащане на падежа на която и да е сума, дължима от него по настояща или бъдеща гаранция за или обезщетение по отношение на парични средства, заети или набрани от друг член на Групата), при условие, че общата сума на съответната задължнялост, гаранциите и обезщетенията, по отношение на които е настъпило едно или повече от събитията, посочени ***г. Кръстосано неизпълнение / кръстосана предсрочна изискуемост*** равна или надвишава 1 000 000 евро или нейната равностойност в

друга валута;

д. Принудително изпълнение

Бъде наложен запор или възбрана или бъде образувано производство по принудително изпълнение (i) срещу Обезпечението на облигациите или час от него, или (ii) срещу друго имущество, активи или приходи на Емитента или някое от неговите съществени Дъщерни дружества, в общ размер от или над 1,000,000 евро, освен ако не бъдат прекратени или спрени в срок от 60 дни; или

е. Несъстоятелност

(i) Компетентен съд е обявил Емитента или някое от Съществените дъщерни дружества в несъстоятелност или за неплатежоспособно, свръхзадължено или за неспособно да изплаща дълговете си, или (ii) Емитентът или някое от Съществените дъщерни дружества спре или преустанови да плаща някои или съществена част от своите дългове,

При настъпване на който и да е от гореизложените случаи на неизпълнение, всеки облигационер може, чрез писмено предизвестие, отправено до Емитента и Довереника на облигационерите на техния адрес на управление от страна на Облигационер, да обяви притежаваните от него Облигации за предсрочно изискуеми, при което задълженията по тях стават изискуеми на петия работен ден от получаване на това уведомление (тази дата – „Дата на плащане при предсрочна изискуемост“) и се дължи главницата, заедно с натрупаните лихви без допълнителни формалности, освен ако такъв случай на неизпълнение е бил отстранен преди получаване на такова уведомление от Емитента. Уведомление за предсрочна изискуемост, изпратено от един Облигационер, има действие само по отношение на Облигациите, притежавани от този Облигационер, освен в случай на решение на Общото събрание на облигационерите за обявяване на Облигациите за предсрочно изискуеми и дължими, взето с мнозинство от $\frac{3}{4}$ (три четвърти). В този случай всички Облигации стават предсрочно изискуеми и платими на петия работен ден след датата на решение на Общото събрание на облигационерите.

Датата на падежа на Облигациите е 15.03.2031 г. Плащането на главницата е на 12 полугодишни вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при следните случаи на предсрочно погасяване:

- 1) Упражняване на Пут опция при Промяна на контрол (Условие 8.3);
- 2) Упражняване на Кол опция от Емитента (Условие 8.4);
- 3) Упражняване на Пут опция при неуспешно листване (Условие 8.6);
- 4) Задължително предсрочно погасяване (Условие 8.5):

В случай че Съотношението на покритие на Обезпечението надвиши прага определен съгласно финансовите ковенанти, което може да бъде установено към даден момент от Довереника на облигационерите въз основа на Оценителския доклад, Емитентът е задължен предсрочно да изплати такава сума, след изплащането на която изискваният праг на Съотношението на покритие на Обезпечението бъде постигнат. Такова предсрочно погасяване се извършва пропорционално по отношение на всяка непогасена към съответния момент Облигация и поражда действие в рамките на 90 (деветдесет) дни от момента, в който Довереникът на облигационерите е уведомил Емитента за нарушението на това задължение.

- 6) Обратно изкупуване от Емитента съгласно Условие 16
- 7) Обезсилване на собствени облигации съгласно Условие 8.7

Бизнес ковенанти

А. Задължения да не бъдат учредявани обезпечения

Докато Облигациите са непогасени, Емитентът няма, и ще осигури, че никое от Съществените дъщерни дружества няма, да учредява или да има съществени ипотечи, залози, ограничени вещни права или други права на трети лица, или други обезпечения върху цялото или части от Обезпечението на Облигациите, освен Позволеното обезпечение или обезпечението учредено в полза на Довереника на облигационерите.

„Съществено дъщерно дружество“ означава всяко дъщерно дружество на Емитента, което или е (i) придобито с постъпления от издаването на Облигациите,

или (ii) придобива активи с постъпления от издаването на Облигациите, (iii) е Гарантът или (iv) е задължено да предостави Българското или Румънското обезпечение.

„Позволено обезпечение“ означава (i) по отношение на всяко Съществено дъщерно дружество – всяко съществуващо обезпечение на такова Съществено дъщерно дружество, учредено върху активи, които не са предмет на Допълнителното обезпечение, или което е освободено в рамките на 1 (един) месец от придобиване на обезпечението, което е приложимо, или (iii) всички обезпечения, възникващи не по съгласие на страните, а по силата на закон върху активи на Емитента или Съществените дъщерни дружества, които не са част от Обезпечението на Облигациите.

Б. Финансова задължнялост

Емитентът няма, и ще осигури, че никое от Съществените дъщерни дружества няма да поема или позволява съществуването на каквато и да е Финансова задължнялост освен Позволена финансова задължнялост.

„Позволена финансова задължнялост“ означава (i) подчинен мецанин дълг на Емитента, който не надвишава 10 000 000 (десет милиона) евро; (ii) всяка Финансова задължнялост (както е определена по-долу) на Съществено дъщерно дружество, съществуваща преди датата на придобиване на такова Съществено дъщерно дружество от Емитента; (iii) всяка финансова задължнялост за овърдрафт или оборотни средства на Съществено дъщерно дружество или (iv) всяка вътрешно групова Финансова задължнялост.

В. Допълнителни емисии

Нито Емитентът, нито Гарантът или някое Съществено дъщерно дружество няма право да издава корпоративни облигации след Датата на издаване, освен с предварително одобрение от Облигационерите по отношение емитирането на облигации или други подобни дългови инструменти, които (i) са емитирани в рамките на 6 (шест) месечния период предхождащ Датата на падежа, или (ii) в случай на издаване на облигации или друг дългови инструменти, приходите от които се използват за цялостно погасяване на Облигациите и емитирането се извършва след връчване на Уведомление за предсрочно погасяване.

Финансови ковенанти

А. Съотношение на покритие на Обезпечението

Към Датата на издаване до по ранното от (i) една седмица от допускането на Облигациите до търговия на регулирани пазар за финансови инструменти или (ii) изтичането на 6 (шест) месеца от Датата на издаване, Емитентът се задължава да поддържа Съотношение на покритие на обезпечението не по-малко от 100%, а след това, докато Облигациите остават непогасени, Емитентът се задължава да поддържа Съотношение на покритие на обезпечението не по-малко от 130% (сто и тридесет процента).

„Съотношение на покритие на обезпечението“ означава резултатът, изразен като процент, от разделянето на Стойността на Обезпечението на облигациите на Непогасената главница на облигациите.

„Обезпечение на облигации“ означава всички активи, които са обект на Обезпечението, учредено на името на Довереника на облигационерите в полза на Облигационерите в съответствие с условията за всички обезпечения към емисията.

„Стойност на обезпечението на облигациите“ означава пазарната оценка на всички активи, които са обект на Обезпечението, изготвена от независим оценител по смисъла на Закона за независимите оценители.

„Непогасената главница на облигациите“ означава общата сума на главницата по Облигациите, намалена със стойността на всяка сума от главниците, която е изплатена или предсрочно погасена от Емитента, без да се включва сумата на главницата по Подчинените облигации (както е дефинирано по-долу), ако има такива.

Стойността на обезпечението на Облигациите се актуализира поне веднъж годишно след Датата на издаване за сметка на Емитента. Довереникът на облигационерите има право да поиска допълнителна или нова оценка на Стойността на обезпечението на облигациите, ако според неговото разумно мнение, са настъпили събития или обстоятелства, които могат да повлияят на Стойността на обезпечението на облигациите. Такава оценка може да се прави за всички или само за някои от активите, включени в обезпечението на облигациите.

Разходите за всички такива оценки на Обезпечението на облигациите са за сметка на Емитента.

Б. Съотношение на покритие на лихвеното обслужване

Докато Облигациите остават непогасени, Емитентът е длъжен да поддържа Съотношение на покритие на лихвеното обслужване от поне 1.10.

„Съотношение на покритие на лихвеното обслужване“ означава, по отношение на всеки 12 месечен период, резултатът получен при разделянето на Консолидираната EBITDA на Лихвеното обслужване за този период.

„Консолидирана EBITDA“ означава по отношение на всеки 12 месечен период консолидираната нетна печалба на Емитента, от обичайната му дейност, но след:

- (1) добавяне на амортизация и обезценяване;
- (2) добавяне или изваждане на разходи от изключителен характер (различни от разходи за излязло от употреба имущество) и извънредни приходи и разходи;
- (3) добавяне на всяко Лихвено обслужване, банкови такси, свързани с финансов дълг, и приспадане на всички приходи от лихви;
- (4) добавяне на корпоративни данъци,

във всички случаи, определени въз основа на последните консолидирани финансови отчети на Емитента.

„Лихвено обслужване“ означава по отношение на която и да е календарна година, лихвите, натрупани по Облигациите за този период, както и всички други лихвени разходи по отношение на всяка Финансова задължнялост на Емитента, които са натрупани за същия период, независимо дали са платени или не.

„Финансова задължнялост“ означава всеки дълг по отношение на: (i) заети пари; (ii) всяка сума, събрана при приемане на какъвто и да акцептен или документарен акредитив; (iii) отложено плащане на покупната цена на активи или услуги (различни от търговските задължения, възникващи в рамките на обичайната търговска дейност; (iv) размера на задължение по договор за лизинг или покупка на разсрочено плащане, който съгласно Международните стандарти за финансово отчитане се счита като финансов или капиталов лизинг; (v) всяка сума, набрана по какъвто и да е механизъм за закупуване на облигации или при издаването на облигации или при издаването на дългова ценна книга, облигация, запис, обезпечителна книга или друг подобен инструмент; (vi) всякакви продадени или скотирани вземания, освен такива без право на регрес; (vii) всички вземания, произтичащи от всяка друга сделка (включително всеки договор за форуърдни покупки или продажби), които съгласно Международните стандарти за финансово отчитане има ефекта на заем; (viii) всяко задължение за компенсация за изплатено обезщетение във връзка с гаранция, обезщетение, облигация, стендбай или документарен акредитив или финансов инструмент, издаден от банка или финансова институция; и (ix) сумата на всяко задължение по отношение на някоя от точките, посочени в параграфи (i) до (ix) (включително) по-горе.

Съотношението на покритие на лихвеното обслужване се изчислява на 31 март, 30 юни, 30 септември и 31 декември всяка година, като първото изчисление се извършва на 30 септември 2021 г.

В. Съотношение на пасиви към активите

Докато Облигациите остават непогасени, Емитентът е длъжен да поддържа Съотношение на пасиви към активи, което не надхвърля 85%.

„Съотношение на пасивите към активите“ означава резултатът, получен при разделянето на общия размер на консолидираните задължения на Емитента на общата стойност на консолидираните активи на Емитента, във всички случаи определени въз основа на последните консолидирани финансови отчети на Емитента.

Съотношението на пасивите към активите се изчислява на 31 март, 30 юни, 30 септември и 31 декември всяка година, като първото изчисление се извършва на 30 септември 2021 г.

Регистрация на емисията и
Агент по плащанията

Емисията е регистрирана в „Централен депозитар“ АД

Допускане до търговия на регулиран пазар

Емисията не е регистрирана за търговия на регулиран пазар. Емитентът е поискал от КФН да предостави разрешение за допускане на емисията до търговия на БФБ. Към датата на Доклада КФН не е взела окончателно решение по това искане.

2. Документи

Настоящият доклад е изготвен в изпълнение на задълженията на София Интернешънъл Секюритиз АД в качеството си на Довереник на облигационерите по първа емисия корпоративни облигации, издадени от „Блокс Груп“ АД на 12.03.2021 г.

Докладът е изготвен въз основа на следните документи:

- Предложение за записване на облигации при условията на частно предлагане (по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон).
- Междинен консолидиран финансов отчет към 30.09.2021 г., който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30.09.2021 г.
- Междинен доклад за дейността, декларации, вътрешна информация и допълнителна информация към 30.09.2021 г.
- Отчет за изпълнение на задълженията за поддържане на финансови съотношения по емисията корпоративни облигации към 30.09.2021 г.
- Отчет за плащанията по емисията корпоративни облигации към 30.09.2021 г.
- Отчет за състояние на обезпечението по емисията корпоративни облигации към 30.09.2021 г.

3. Анализ

3.1. Информация за емитента „Блокс Груп“ АД

Емитент на ценните книжа е „Блокс Груп“ АД, ЕИК/ПИК 206423920, акционерно дружество учредено и съществуващо съгласно законодателството на Република България, със седалище и адрес на управление България, гр. София, п.к. 1712, р-н Младост, бул. „Александър Малинов“ № 85, ет. 5, ап. офис 15, електронна поща: investor.relations@blocks.care, телефон за контакт: +359 (0) 890510697.

Предметът на дейност на Емитента е инвестиции, консултиране и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Дружеството се представлява от Илиан Георгиев Григоров и Благой Ангелов Палев поотделно. Дружеството се управлява от съвет на директорите от трима членове - Илиан Георгиев Григоров, Благой Ангелов Палев, и Рачо Стефанов Рибаров. Идентификационен код на правен субект (ИКПС) на Емитента – 254900RQOIZ1Z0NDWZ36.

3.2. Спазване на условията на облигационния заем

„БЛОКС“ АД в качеството си на Емитент се задължава да изпълнява за срока на облигационния заем следните задължения на Емитента:

3.2.1. Наличие на случаи на неизпълнение

Случай на неизпълнение	Статус
Неплащане	Не е налице случай неизпълнение
Нарушение на финансови задължения	Не е налице случай неизпълнение
Нарушение на други задължения	Не е налице случай неизпълнение
Кръстосано неизпълнение / кръстосана предсрочна изискуемост	Не е налице случай неизпълнение
Принудително изпълнение	Не е налице случай неизпълнение

Несъстоятелност	Не е налице случай неизпълнение
-----------------	---------------------------------

3.2.2. Бизнес ковенанти

Ангажимент	Статус
Задължения да не бъдат учредявани обезпечения	Не е налице случай неизпълнение
Финансова задължняост	Не е налице случай неизпълнение
Допълнителни емисии	Не е налице случай неизпълнение

3.2.3. Финансови ковенанти:

А. Покритие на Обезпечението (Условие 12.1) по-голямо или равно на 130%.

Формула	Стойности в хил. EUR	Резултат
Стойността на Обезпечението на облигациите / Непогасената главница на облигациите	40,501 / 30,200	134.1%
Забележки: В стойността на обезпечението са включени следните оценки: <ul style="list-style-type: none"> - 26,000,000 евро - договорни ипотечи върху имоти на Гаранта Филоктитис; - 2,435,058 евро - заложені акции на Актиос, Съществено дъщерно дружество; - 12,066,240 евро - вземания по облигационни заеми от Гаранта Филоктитис 		

Условието е изпълнено.

Б Покритие на лихвеното обслужване (Условие 12.2) по-голямо или равно на 1.10

Формула	Стойности в хил. EUR	Резултат
Консолидирана EBITDA / Лихвено обслужване	24,013 / 1,422	16.9
Забележки: Данните по-горе са за периода от 1 март 2021 г. до 30 септември 2021 г.		

Условието е изпълнено.

В. Съотношение на пасиви към активи (Условие 12.3) по-малко или равно на 85%.

Формула	Стойности в хил. EUR	Резултат
Консолидирани задължения/ Консолидирани активи	61,906 / 80,947	76.5%
Забележки: Консолидираните задължения включват всички пасиви от консолидирания баланс към 30 септември 2021 г.		

Условието е изпълнено.

3.3. Статус на обезпеченията

На 16 март 2021 г. е сключен Договор за залог на вземания между Емитента като залогодател и „София Интернешънъл Секюритиз“ АД като довереник на облигационерите и заложен кредитор и вписан в Централния регистър на особените залози под № 2021031903075, по силата на който Емитентът е заложил (1) всички свои вземания по сметки в „УниКредит Булбанк“ АД; и (2) всички свои вземания към дъщерни дружества с изключение на „Блокс Груп България“ ЕАД.

На 27 април 2021 година е сключено Споразумение за директна гаранция (Гаранцията) между Filoktitis Recovery & Rehabilitation Center of Elderly, Disabled and Suffering Persons S.A. (наричано за краткост Филоктитис) в качеството на Гарант, Емитента и София Интернешънъл Секюритиз АД в качеството на Довереник на облигационерите.

Гарантът е учредил първи по ред договорни ипотечи като обезпечение на задълженията на Емитента по Облигациите в размер до € 26 000 000, върху следните свои имоти:

(1) медицински рехабилитационен център "Filoktitis", разположен на ъгъла на Refkon и Peisistratou (MANDRIA - KARELLA) (КАЕК 050754812014/0/0) състоящ се от две подземни нива, наземно ниво и първи етаж с обща РЗП от 22.238,00 кв. м. заедно с прилежаща земя от 74,134.08 кв. м. по нотариален акт (74,033 кв. м. съгласно Кадастър)

(2) поземлен имот разположен на "Profitis Ilias" (Apollonos и Artemidos Str.) с обща площ от 65,947 кв.м. съгласно нотариален акт (59,728 кв.м. съгласно Кадастър) (КАЕК 050754842001/0/0).

Учредените от Гаранта ипотечи са пряко обезпечение на Облигациите.

На 9 юли 2021 г. с постъпления от издаването на Облигациите Емитентът придоби 8 878 акции с номинална стойност 100 евро всяка и с обща номинална стойност 887 880 евро, представляващи 100 % от капитала на Актиос. На 24.09.2021 г. е сключен договор за залог на акции между Емитента като залогодател и Довереника на облигационерите като заложен кредитор. По силата на този договор Емитентът учреди залог върху всички акции на Актиос в полза на Довереника на облигационерите и за обезпечаване вземанията на Облигационерите по издадените Облигации.

Предложението за записване на Облигациите предвижда в Условие 10 Облигациите да бъдат обезпечени и с първа по ред ипотека („Българско обезпечение“), която да бъде учредена, върху право на строеж (с неограничен срок), което да бъде учредено от „Пит Къмпъни“ ООД в полза на дружество 100% собственост на Емитента, за строежа на сграда с обща застроена площ от 2,700 кв.м., с приземен етаж от 1,800 кв.м., заедно с пречиствателна станция, върху съответна ѝ прилежаща част от земята 4,218 кв.м., върху имот с текущ идентификатор 68134.1971.3338, находящ се на адрес бул. Околовръстен път, №72 в град София, която ипотека ще бъде трансформирана в първа по ред ипотека върху сградата след построяването ѝ, ведно с прилежащата част от поземления имот с площ от 4,218 кв.м., върху който е построена сградата, след отделянето му от имот с кадастрален идентификатор 68134.1971.3338.

Едноличното дъщерно дружество на Емитента, „Блокс Груп България“ АД, ЕИК 206267777, е сключило предварителен договор за учредяване на право на строеж и „Пит Къмпъни“ ООД на 10.12.2020 г. Срокът на предварителния договор е изтекъл без да бъдат изпълнени предварителните условия за сключване на окончателен договор от страна на продавача поради забавяне в градоустройствените процедури. Към датата на Проспекта се провеждат преговори между страните за удължаване на срока на предварителния договор. Ипотеката върху правото на строеж може да бъде учредена след придобиването на това право от съответното дъщерно дружество.

Предложението за записване на Облигациите предвижда в Условие 10 Облигациите да бъдат обезпечени и с първа по ред ипотека („Румънско обезпечение“) върху недвижим имот, находящ се в Букурещ, 69-69А, бул. Полиграфияеи, 1-ви район, съставен от (1) поземлен имот, находящ се във вътрешността на Букурещ, с предназначение изграждане на паркове, с площ 2,925 кв.м., вписан в имотния регистър с №264465, с кадастрален №264465, (2) пристройка С1 – сграда с предназначение

хотел, с позволена височина на застрояване от Ug+Gf+4F+5R, с площ 508 кв.м. (480 кв.м. според разрешителните), вписана в имотния регистър с №264465, с кадастрален №264465-C1, (3) постройка С2 – сграда с предназначение хотел, с позволена височина на застрояване полу-мазе+ Gf+3F+M, с площ 624 кв.м. (583 кв. м. според разрешителните), вписана в имотния регистър с №264465, с кадастрален №264465-C2, и (4) постройка С3 – свързваща сграда между сгради С1 и С2, с площ 292 кв.м., вписана в имотния регистър с №264465, с кадастрален №264465-C3.

Тези поземлени имоти се предвижда да бъдат придобити от Емитента чрез дъщерното дружество, специално учредено за целта и 100% собственост на Емитента, Блокс Груп Румъния С.р.л., което да придобие собствеността от Либра Интернет Банк С.А., съгласно условията на предварителен договор от 08.01.2021 г., изменен с анекси от 26.04.2021 и 29.07.2021. Към датата на Проспекта продавачът по този предварителен договор Либра Интернет Банк С.А. е в забава да изпълни предварителните условия за сключването на окончателен договор за продажба на тези имоти поради всяка правен спор по отношение на имотите.

3.4. Финансов анализ

3.4.1. Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	<i>За периода, завършващ на 30.09.2021</i>
Приходи от договори с клиенти	5 452
Други приходи	50 612
Разходи за материали	(1 467)
Разходи за външни услуги	(2 412)
Разходи за персонала	(4 780)
Разходи за амортизации	(1 452)
Други разходи	(440)
Печалба/(Загуба) от дейността	<u>45 513</u>
Финансови приходи	68
Финансови разходи	(2 805)
Печалба/(Загуба) преди данъци	<u>42 776</u>
Икономия/(Разход) за данъци	(6 337)
Печалба/(Загуба) за периода	<u>36 439</u>
Друг всеобхватен доход	-
Общо всеобхватен доход	<u>36 439</u>
Печалба относима към:	32 501
Собствениците на Групата	
Неконтролиращо участие	<u>3 938</u>

Както е видно от по-горните данни, Групата на Емитента реализира положителен финансов резултат в размер на 36,439 хил. лева, от които 32,501 хил. лева относима към собствениците на Групата. Основен принос за положителния резултат има перото Други приходи, в размер на 50,612 хил. лева, като реализираната печалба от реструктуриране на задължения в размер на 50,349 хил. лева е с основен принос.

3.5. Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

	<i>Към</i>
	<i>30.09.2021 г</i>
Активи	
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	84 986
Нематериални активи и репутация	22 929
Право на ползване	15 570
Блокирани парични средства	1 169
Търговски и други вземания	103
Отсрочени данъчни активи	305
<i>Общо нетекущи активи</i>	<u>125 062</u>
Материални запаси	46
Търговски и други вземания	32 898
Парични средства и еквиваленти	312
<i>Общо текущи активи</i>	<u>33 256</u>
<i>Общо активи</i>	<u>158 318</u>
Собствен капитал	
Регистриран капитал	3 261
Печалби и загуби	32 073
<i>Общо собствен капитал на собственици на Групата</i>	<u>35 334</u>
Неконтролиращо участие	1 906
<i>Общо собствен капитал</i>	<u>37 240</u>
Пасиви	
Лихвени заеми и дългове	96 299
Доходи на наети лица	427
Търговски и други задължения	3 198
Отсрочени данъчни пасиви	4 159
<i>Общо нетекущи пасиви</i>	<u>104 083</u>
Лихвени заеми и дългове (текуща част)	3 320
Задължения по текущи данъци	1 514
Пасиви по договори с клиенти	111
Търговски и други задължения	12 050
<i>Общо текущи пасиви</i>	<u>16 995</u>
<i>Общо пасиви</i>	<u>121 078</u>

Общо собствен капитал и пасиви

158 318

Както е видно от данните по-горе, Групата на Емитента е добре капитализирана със собствен капитал в размер на 37,240 хил. лева представляващ покритие на пасивите с капитал в размер на 30.76% и покритие на активите с капитал в размер на 23.52%.

Общата ликвидност е добра, в размер на 1.96 пъти.

4. Обстоятелства по чл. 100г от ЗППЦК, друга информация и декларации

На 12.10.2021 съгласно Условие 8.6 е започнал да тече срокът за упражняване на пут опция от страна на облигационерите, и на 13.10.2021 г. е подадено уведомление до Емитента с копие до нас в качеството ни Довереник от „Пенсионноосигурително дружество Алианц България“ АД, управляващо и представляващо облигационерите ЗАДЪЛЖИТЕЛЕН УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ, ЗАДЪЛЖИТЕЛЕН ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ, и ДОБРОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ, с което е упражнена надлежно пут опцията за 7,500 облигации на стойност 7,500,000 евро в 7-дневен срок от датата на уведомлението. Довереникът на облигационерите няма информация от Емитента относно извършването или неизвършването на плащане, свързано с пут опцията.

Не са налице обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

„София Интернешънъл Секюритиз“ АД е извършила анализ на финансовото състояние на икономическата група на „Блокс Груп“ АД въз основа на междинни неаудитирани консолидирани финансови отчети;

„София Интернешънъл Секюритиз“ АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от „Блокс Груп“ АД;

„София Интернешънъл Секюритиз“ АД не контролира пряко или непряко „Блокс Груп“ АД;

„София Интернешънъл Секюритиз“ АД не е контролирана пряко или непряко от „Блокс Груп“ АД;

Не са налице обстоятелствата по чл. 100г, ал.2, т. 3 от ЗППЦК;

Не е налице конфликт на интереса на „София Интернешънъл Секюритиз“ АД и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

Този доклад се дава само за целите на емисия ISIN BG2100004212 и само с цел анализиране способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите по конкретната емисия. Заключениеята в него подлежат на самостоятелно тълкуване от лицата, до които този доклад е достигнал и Довереник на облигационерите не поема отговорност, нито дава съвет за инвестиционни или други решения относно емитента или облигациите на лицата, до които е достигнал този доклад. Заключениеята в доклада са направени единствено на база информацията и финансовите отчети на групата на емитента, представени от Емитента, като Довереникът на облигационерите не поема отговорност за верността и пълнотата на тази информация, нито поема отговорност за непредоставяне на релевантна информация, която не ѝ е била предоставена от Емитента в изпълнение на задълженията му по частно записана облигационна емисия.