

# БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

## ПРОСПЕКТ

**ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ДО 3 000 000  
БЕЗНАЛИЧНИ, СВОБОДНОПРЕХВЪРЛЯЕМИ ВАРАНТИ ЕМИСИОННА  
ЦЕНА ЗА ЕДИН ВАРАНТ В РАЗМЕР НА 0.001 ЛВ  
с ISIN код: BG9200001246, CFI: RWSTBE и FISN: BOLKANEND/P WT  
BOLKANEND 1 20290315**

### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



Настоящият Проспект съдържа цялата информация за „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно с настоящия Проспект преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на варанти на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № ..... от .....2024 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

**29.04.2024 година**

Този документ представлява Проспект за публично предлагане на до 3 000 000 броя варианти от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ с емисионна стойност 0.001 лева всеки.

Проспектът е изготвен от ИП „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

Проспектът за първично публично предлагане на варианти на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

Проспектът за първично публично предлагане на варианти от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24, параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

В Проспекта е включена информация съобразно Приложение № 1 към чл. 3 Допълнителна информация, която се включва в регистрационния документ на дружество със специална инвестиционна цел от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел II „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиции.

Този Проспект съдържа съществената информация за „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в първично публично предлагане на варианти от Емитента. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:

Емитент:	„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 10, ет. 1, ап. 1
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 476
Електронна поща:	info@bsproperties.eu
Лице за контакт:	Людмила Даскалова – Изпълнителен директор

Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.

Телефон: + 359 52 603 828  
Електронна поща: real-finance@real-finance.net  
Лице за контакт: Драган Драганов – Изпълнителен директор

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ ([www.bsproperties.eu](http://www.bsproperties.eu)) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (<https://real-finance.net>).

**„Компанията”, „Емитентът” или „Дружеството”** - „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

**„Групата”** - „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ и неговите дъщерни дружества  
**„Упълномощен Инвестиционен посредник”** или **„Мениджъра”** – ИП „Реал Финанс“ АД

**„Проспектът”** - Проспект за първично публично предлагане на варианти от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

**„Предлагането”** – настоящето предлагане на варианти от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

**КФН** – Комисия за финансов надзор

**БФБ** – „Българска фондова борса“ АД

**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

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

**ЗДСИЦДС** – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

**ЗКФН** – Закон за Комисията за финансов надзор

**Наредба № 38** – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

**ТЗ** – Търговски закон

**ИП** – Инвестиционен посредник

**ОС** – Общо събрание

**СД** – Съвет на директорите

**ДСИЦ** - Дружество със специална инвестиционна цел

**ЗКПО** - Закон за корпоративното подоходно облагане

**ЗДДФЛ** - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

**ДЕС** – Дипломиран експерт – счетоводител

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

**Трето лице** – Трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

<b>I. РЕЗЮМЕ.....</b>	<b>5</b>
<b>II. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....</b>	<b>12</b>
<b>III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА) .....</b>	<b>26</b>
1. Отговорни лица .....	26
2. Законово определени одитори.....	27
3. Рискови фактори .....	27
4. Информация за Емитента „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ .....	27
5. Преглед на стопанската дейност .....	28
6. Информация за тенденциите .....	32
7. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.....	34
8. Административни, управителни и надзорни органи.....	35
9. Мажоритарни акционери.....	37
10. Сделки между свързани между свързани лица.....	40
11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента. ....	41
12. Допълнителна информация.....	47
13. Нормативно изискуеми оповестявания .....	47
14. Договори от съществено значение .....	49
15. Налични документи.....	49
<b>IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР .....</b>	<b>50</b>
1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.....	50
2. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства .....	50
3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи .....	51
4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти.....	51
5. Информация за придобитите недвижими имоти:.....	52
6. Данни за банката-депозитар.....	63
7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС .....	64
8. Данни за оценителите на недвижимите имоти .....	66
9. Допълнителна информация за разходите на дружеството .....	67
10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава .....	68
11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информацията по т. 5.2.2 за тези имоти.....	71
<b>V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДЯЛОВИ ЕДИНИЦИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗА КОЛЕКТИВНО ИНВЕСТИРАНЕ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП) .....</b>	<b>71</b>
1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган.....	71
2. Рискови фактори .....	71
3. Съществена информация .....	72
4. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия 73	
5. Условия предлагането .....	95
6. Допускане до търговия и организиране на посредничеството. ....	104
7. Продаващи държатели на ценни книжа .....	105
8. Разходи на емитента на ценните книжа .....	105
9. Разводняване.....	105

## **I. РЕЗЮМЕ**

### **Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

*Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа*

Предмет на публично предлагане са 3 000 000 (три милиона) броя обикновени, поименни, безналични варианти, издадени от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ с ISIN код: BG9200001246, CFI: RWSTBE и FISN: BOLKANEND/P WT BOLKANEND 1 20290315.

*Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС)*

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 175161352. LEI код 8945008G3DTHNTI8OS118. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 10, ет. 1, ап. 1, тел. +359 52 603 476, лице за контакт Людмила Даскалова, електронна поща - info@bsproperties.eu.

*Идентификационни данни за упълномощения инвестиционен посредник (ИП) и ЕИК*

„Реал Финанс“ АД, ЕИК 121746470. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда, адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Александър Пушкин“ № 24. LEI код 2594006NSRRSXP5DNI15. Лиценз № 301-ИП/27.04.2006 г. Тел. + 359 52 603 830, лице за контакт – Драган Драганов, електронна поща – real-finance@real-finance.net.

*Идентификационните данни и данните за контакт на компетентния орган, който одобрява Проспекта*

Комисията за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ 16, тел.: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: bg\_fsc@fsc.bg.

*Дата на одобряване на Проспекта*

Проспектът на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № ..... от .....2024 г.

*Предупреждение към инвеститорите*

- ✓ Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта;
- ✓ Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора;
- ✓ Инвеститорите във варианти следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него;
- ✓ Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство;
- ✓ Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато разгледано заедно с останалите части на проспекта не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

### **Раздел Б – Основна информация за Емитента**

*Кой е емитентът на ценните книжа?*

Наименованието на Емитента е „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

*Седалището и правната форма, неговия ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване*

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 175161352. LEI код

8945008G3DTHI8OS118. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 10, ет. 1, ап. 1.

*Основните му дейности*

Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

*Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого*

Към датата на изготвяне на този Проспект няма физическо или юридическо лице, което да упражнява контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа върху „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

*Идентификационните данни на основните му управляващи директори*

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Людмила Николова Даскалова, Зорница Пламенова Ботинова и Мария Дончева Желязкова. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Людмила Николова Даскалова.

*Идентификационните данни на законово определените му одитори*

Годишният индивидуален финансов отчет и годишният консолидиран финансов на Емитента за 2023 г. е одитиран от „Одит - Корект“ ООД. „Одит - Корект“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 064). „Одит - Корект“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121519031, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Вишнева“ № 12, ет. 2, ап. 6. Регистрираният одитор отговорен за независимия одит на годишният индивидуален финансов отчет и годишният консолидиран финансов на Емитента за 2023 г. е Росица Методиева Тричкова, която е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 0091). Телефон за контакт 0898 977779, електронна поща [rosi.trichkova@abv.bg](mailto:rosi.trichkova@abv.bg).

*Каква е основната финансова информация относно емитента?*

Финансовата информация е извлечена от годишният одитиран индивидуален финансов отчет 2023 г. и от годишният одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г. съобразно Приложение 3 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 относимо за представяне на информация за дялови ценни книжа.

**Отчет за доходите**

	<b>31.12.2023 г.</b>	
хил. лв.	Индивидуални одитирани данни	Консолидирани одитирани данни
Общо приходи	777	3578
Оперативна печалба/загуба	(162)	(268)
Нетна печалба или загуба	(2 547)	147
Доход на една акция (в лева)	(0.37)	0.02

**Счетоводен баланс**

	<b>31.12.2023 г.</b>	
хил. лв.	Индивидуални одитирани данни	Консолидирани одитирани данни
Общо активи	123 442	126 457
Собствен капитал	53 765	56 424
Общо пасиви	69 677	70 033
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	69 349	69 617

**Отчет за паричните потоци**

	<b>31.12.2023 г.</b>
--	----------------------

хил. лв.	Индивидуални одитирани данни	Консолидирани одитирани данни
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 294	1 020
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	2 216	2 576
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 257)	(3 258)

*Проформа финансова информация:*

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

*Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди*

В доклада относно одита на индивидуалния финансов отчет на Емитента за 2023 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционните имоти по справедлива стойност. Приложение 7 и 28 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на дружеството, чиито размер към 31.12.2023 г. е 62 065 хил. лв. Те формират 50,28% от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията, установена от МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. В тази област нашите одиторски процедури включиха:

- Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител;
- Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване;
- Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество;
- Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството, вкл. оповестяването на основните предположения.“

*Кои са основните рискове, характерни за емитента?*

✓ Систематични рискове – войната в Украйна и други форсмажорни обстоятелства; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; инфлационен риск; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;

✓ Несистематични рискове – лихвен риск; намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване; рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството; рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти;

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2023 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционните имоти по справедлива стойност. Приложение 8 и 28 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на Групата, чиито размер към 31.12.2023 г. е 94 865 хил. лв. Те формират 75,02% от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията, установена от МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. В тази област нашите одиторски процедури включиха:

В тази област нашите одиторски процедури включиха: • Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител; • Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване; • Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското

дружество; • Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Групата, вкл. оповестяването на основните предположения.“

*Кои са основните рискове, характерни за емитента?*

✓ Систематични рискове – войната в Украйна и други форсмажорни обстоятелства; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; инфлационен риск; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;

Несистематични рискове – лихвен риск; намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване; рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството; рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти.

## **Раздел В – Основна информация за ценните книжа**

*1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?*

*Вид на предлаганите акции*

**Варантът** е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност до изтичането на определен срок. Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги – базов актив. Базовият актив на варантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърлими акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на варантите – „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ под условие, единствено в полза на собствениците на варанти. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, инвеститорите във варанти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на варантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни. Всички варанти от емисията дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа. Варантите са с ISIN: BG9200001246, CFI: RWSTBE и FISN: BOLKANEND/PWT BOLKANEND 1 20290315

Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия варанти е в български лева.

Общият брой на предлаганите варанти е до 3 000 000. Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност в размер на 0.001 лв. Всички варанти дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала по определена към момента стойност на упражняване в размер на 21.50 лв.

Варантите от емисията дават право за записване на акции от увеличение на капитала на Емитента, което може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варанти е регистрирана в ЦД. Срокът изтича на съответния ден на петата календарна година, а ако този ден е неработен – на първия следващ работен ден.

*Ако е приложимо, тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа*

Валута на емисията ценни книжа е български лева (BGN).

*Правата, материализирани в ценните книжа*

Всеки вариант от настоящата емисия дават следните права на притежателя си:

- Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.

- Право на един глас в събранието на притежателите на варанти.

В случай, че притежателят на варанта упражни правото си да го превърне в акция той придобива качеството на акционер, като възниква членствено правоотношение между акционера и „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ. Ако титулярът на варанта е бил акционер във „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ преди упражняване на варанта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява. Всяка обикновена акция дава следните основни права: право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната й стойност.



Съгласно чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централен депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас.

Право на дивидент: всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Разпределянето на печалбата на Емитента под формата на дивиденти е допустимо само по решение на Общото събрание на акционерите, само ако съгласно одитирания и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от акционерния капитал, фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е задължено да образува по закон или устав. Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Право на ликвидационен дял: Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната ѝ стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.

*Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС*

Предлаганите варианти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите. Уставът на Емитента, решението на СД на Емитента за издаването на вариантите и настоящият Проспект не съдържат клаузи, които имат за цел да засегнат аранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.

В случай на неплатежоспособност притежателите на варианти нямат право на вземане по реда по чл. 722 от ТЗ. Редът на вземанията по обикновените акции (след упражняване на правата по вариантите) в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност, е съгласно чл. 722 от ТЗ. Обикновените акции са с най-нисък приоритет при евентуална неплатежоспособност на Емитента и техните претенции се удовлетворяват след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори и привилегироваани акционери (ако има такива).

*Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа*

Съгласно нормативната уредба, отнасяща се до публичните дружества в България и Устава на Емитента, издадените от Дружеството варианти се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Прехвърлянето на варианти се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централен депозитар;

*Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането*

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА и не е приело собствена политика. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е задължено да разпределя като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Съгласно чл. 25, ал. 2, от Устава на Дружеството, по решение на ОСА може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и реда на чл. 115в, от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на

периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

За историческият финансов период, обхванат от настоящия проспект Дружеството не е разпределяло дивидент.

**2. Къде ще се търгуват ценните книжа?**

В случай, че подписката приключи успешно и новата емисия варианти бъде регистрирана в ЦД и бъде вписана в регистъра на КФН с цел търговия на регулиран пазар, Емитентът ще поиска допускане на емисията варианти до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ.

**3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?**

Инвестирането във варианти е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите варианти, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

- Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на вариантите;
- Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента;
- Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа;
- Бъдещи събития, които биха се отразили върху цената на базовия актив и на вариантите;
- Времени риск по време на периода за упражняване на варианта до придобиване на базовия актив;

**Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар**

*При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?*

Срокове и условия на предлагането

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ ще публикува Съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърляне на правата и за записване на акциите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на вариантите, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта. В съответствие с изискването на чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК, „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ ще публикува съобщението за публичното предлагане в информационната медия infostock.bg и на интернет страниците на Емитента ([www.bsproperties.eu](http://www.bsproperties.eu)) и инвестиционния посредник ([www.real-finance.net](http://www.real-finance.net)) най-малко 7 дни преди началния срок за прехвърляне подписката или началото на продажбата. В случай че публикациите са в различни дати, за начална дата на публичното предлагане се счита най-късната между тези дати. Датата, посочена в съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, на която най-рано могат да се запишат варианти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е 8-ия работен ден след датата на публикуване на Съобщението по чл. 89т от ЗППЦК.

Крайният срок за прехвърляне на правата е първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) работни дни, считано от деня, представляващ начална дата за прехвърляне на права.

Прехвърлянето на правата се извършва на пода на „Българска фондова борса“ АД (БФБ).

На 2-ия работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД, на Регулиран пазар, за продажба при условията на явен аукцион неупражнените права. Централният депозитар ще разпреди сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Следователно акционерите, притежатели на права, както и лицата, закупили права в срока за прехвърлянето на правата, могат да запишат варианти от предлаганата емисия до изтичането на срока за прехвърляне на правата. Лицата, закупили права на организирания явен аукцион, могат да запишат акции до изтичане на срока за записване на акции.

Началната дата за записване на варианти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата. Началото на срока за записване на варианти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Крайния срок за записване на варианти е денят, следващ изтичането на 10 (десет) работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне права.

Не се допуска записване на варианти преди началния и след крайния срок за записване на акции. Сроковете за прехвърляне на правата и записване на вариантите могат да бъдат удължени еднократно от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект. Съгласно чл. 89а от ЗППИК, „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страниците на емитента и на упълномощения ИП, съобщение за удължаване на срока на подписката.

**Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането** Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията варианти се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права, настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион.

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не упражни вариантите, обект на настоящия проспект. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се варианти, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял 30.19 на сто от 0.00001444% на 0.00001008% (в случай на пълно записване на акции от първичното предлагане) и с 10.39 на сто от 0.00001444% на 0.00001294% (в случай на записване на минималния брой акции, при който увеличението ще се счита за успешно).

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с ценни книжа на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

*Защо е съставен този Проспект?*

Настоящия Проспект е съставен за набиране на акционерен капитал под условие, чрез публично предлагане на варианти, издани от Емитента.

*Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:*

Очакваните общи постъпления по настоящата емисия, при условие, че бъдат записани всички 3 000 000 варианти по емисионна цена 0.001 лв. за 1 вариант ще бъдат в размер на 3 000 лв., а при минимално записване ще бъдат в размер на 800 лв. и са по-ниски от разходите по емисията, които се очаква да са в размер на 16 883 лв.

Очакваните нетни постъпления по нова емисия обикновени акции (след упражнението на настоящата емисия варианти и след приспадане на разходите по емисията) са както следва:

- При упражняване на максималното предложено количество варианти (3 000 000 броя), нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 64 483 хил. лв.
- При упражняване и заплащане на минимално изискваните варианти (800 000 броя), нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 17 183 хил. лв.

Целта на настоящото публично предлагане на варианти е набрания под условие капитал да се използва за осъществяване на основната дейност на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, свързана с развитие на инвестиционни проекти в сектора на недвижимите имоти.

Нетните постъпления както при минимално, така и при максимално записване на новите акции ще се използват за осъществяване на основната дейност на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, свързана с развитие на инвестиционни проекти в сектора на недвижимите имоти, за погасяване задължения, включително на подчинен срочен дълг към миноритарния акционер Стикс 2000 ЕООД и за заплащане на разходите, свързани с настоящото увеличението на капитала под условие.

*Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:*

Предлаганите варанти не са и няма да бъдат предмет на Споразумение за поемане, съответно няма и няма да има лица, които ще поемат цялата или част от емисията.

*Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:*

На „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

## **II. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

**Систематични рискове** – войната в Украйна, инфлационен риск; риск от забавен икономически растеж; политически риск; кредитен риск; валутен риск; риск от безработица; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

*Войната в Украйна и риск от настъпване на форсмажорни събития*

Продължава военният конфликт, възникнал през м. февруари 2022 г. Тогава източните части от Украйна обявиха независимост, след което Русия ги призна за независими държави и започна нападения по армейски части на украинската армия по въздух и по суша. След първоначалното нападение, руски военни части влязоха дълбоко в територията на Украйна, но не успяха да превземат Киев и бяха принудени да отстъпят в северната и в североизточната част на страната, както и от част от южните области. Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха нови санкции на Руската федерация, но те не оказват никакъв ефект върху нейната политика. Разрази се най-голямата бежанска криза в Европа след Втората световна война. През 2023 г. с атаки на дронове и ракетни удари Украйна успя да вдигне блокажа на част от пристанищата си на Черно море и частично да възстанови износа си, основно на зърно.

Войната в Украйна бе причина за повишение на цените на петрола и на други суровини (алуминий, никел, паладий и други метали), които отчитат рекордни нива в борсовите си цени. Цените на пшеницата и други хранителни стоки също се повишиха и този безпрецедентен ръст в цените на суровините допълнително затруднява бизнеса и населението.

Очаква се военният конфликт и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика. Вероятно много от предприятията ще бъдат засегнати непряко или ще са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното му косвено въздействие, например от потенциални колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.

От друга страна гражданите на Руската федерация и тези на Украйна са сред редовни посетители на туристическите обекти у нас. През изминалия летен туристически сезон не се наблюдаваха руски туристи у нас, като те предпочетоха други дестинации. Възможно е близостта ни до военните действия да отблъсне и други туристи през следващите сезони.

На този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието, тъй като събитията се развиват на ежедневна база. Дългосрочното въздействие би могло да повлияе на обемите на търговия, паричните потоци, рентабилността и като цяло на резултатите на Емитента и дружествата в които е в група.

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото ѝ състояние и резултатите от нейните операции. Такива форсмажорни обстоятелства е войната, която се води в Украйна, напрежението между Израел и радикалното палестинско движение "Хамас", нападенията над кораби в Червено море от хусите в Йемен, което силно затруднява и оскъпява световния морски транспорт. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

*Риск от забавен икономически растеж*

Общото търсене на продуктите и услугите предоставяни от Емитента и неговите дъщерни дружества се влияе от различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, търговски бариери, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите и инвестиционните планове на компаниите. Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят потребителите и бизнес организациите предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да използват услугите на Емитента или на неговото дъщерно дружество.

Видно от зимната икономическа прогноза, публикувана от Европейската комисия е налице забавено възстановяване на растежа на фона на по-бързото намаляване на инфлацията. След ограничен растеж миналата година икономиката на ЕС навлезе в 2024 г. с по-слаб от очакваното темп. В зимната междинна прогноза на Европейската комисия растежът както в ЕС, така и в еврозоната се намалява до 0,5 % през 2023 г. в сравнение с прогнозираните 0,6 % в есенната прогноза, и до 0,9 % (от 1,3 %) в ЕС и 0,8 % (от 1,2 %) в еврозоната през 2024 г. През 2025 г. се очаква икономическата активност да нарасне с 1,7 % в ЕС и с 1,5 % в еврозоната. Очаква се по-бързо от прогнозираното забавяне на инфлацията през есента. Според прогнозите за ЕС инфлацията по хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ) ще спадне от 6,3 % през 2023 г. до 3,0 % през 2024 г. и 2,5 % през 2025 г. В еврозоната се очаква тя да намалее от 5,4 % през 2023 г. на 2,7 % през 2024 г. и на 2,2 % през 2025 г. Очаква се растежът отново да се ускори през 2024 г. след слабите резултати в началото на годината. През 2023 г. растежът беше възпрепятстван от намаляването на покупателната способност на домакинствата, силното затягане на паричната политика, частичното оттегляне на фискалната подкрепа и намаляващото външно търсене. След като през втората половина на миналата година почти се стигна до техническа рецесия, перспективите за икономиката на ЕС през първото тримесечие на 2024 г. остават слаби. Въпреки това все пак се очаква икономическата активност постепенно да се ускори през 2024 г. При продължаващото намаляване на инфлацията ръстът на реалната работна заплата и устойчивият пазар на труда следва да подпомогнат съживяването на потреблението. Въпреки намаляващите маржове на печалба се очаква инвестициите да се възползват от постепенното облекчаване на условията за кредитиране и от продължаващото прилагане на Механизма за възстановяване и устойчивост. Освен това се очаква търговията с чуждестранни партньори да се нормализира след слабите резултати през миналата година. Очаква се темпът на растеж да се стабилизира от втората половина на 2024 г. до края на 2025 г.

В доклада се отчита по-бърз от очакваното спад на инфлацията. Спадът на общата инфлация през 2023 г. беше по-бърз от очакваното, като до голяма степен се дължеше на понижаването на цените на енергията. Поради забавянето на икономическата активност облекчаването на ценовия натиск през втората половина на миналата година обхвана нови стоки и услуги. По-ниските от очакваното инфлационни резултати през последните месеци, по-ниските цени на енергийните суровини и по-слабата икономическа динамика бяха причина за по-бързо намаляване на инфлацията от очакваното в есенната прогноза. В краткосрочен план обаче изтичането на срока на действие на мерките за енергийна подкрепа в държавите членки и повисоките разходи за корабоплаване след смущенията в търговията в Червено море се очаква да окажат известен натиск за повишаване на цените, без да се нарушава процесът на намаляване на инфлацията. До края на прогнозния период се очаква общата инфлация в еврозоната да е малко над целта на ЕЦБ, а инфлацията в ЕС да е малко по-висока.

От ЕК отчитат повишена несигурност на фона на геополитическо напрежение и риска от по-нататъшно разширяване на конфликта в Близкия изток. Увеличението на транспортните разходи вследствие на смущенията в търговията в Червено море се очаква да окаже само незначително въздействие върху инфлацията. Възникването на допълнителни смущения обаче може да доведе до нови затруднения в доставките, които може да блокират производството и да доведат до повишаване на цените. Климатичните

рискове и нарастващата честота на екстремните метеорологични явления също продължават да представляват заплаха.

В зимната икономическа прогноза, публикувана от Европейската комисия се очаква се реалният БВП на България да нарасне с 1,9% през 2024 г. и с 2,5% през 2025 г. и вътрешното търсене да бъде основният двигател на растежа. Очаква се потреблението на домакинствата да продължи да нараства, макар и малко по-слабо в сравнение до 2023 г., тъй като потенциалът за по-нататъшно увеличаване на заетостта изглежда изчерпан и нивата на спестяване постепенно се възстановяват към по-високи нива. Тази динамика зависи в голяма степен от очакваното добро представяне на пазара на труда и допускането, че преминаването на относително високи чуждестранни лихвени проценти към вътрешния кредитен пазар остава непълна. Инвестициите също се очаква да се възстановят най-вече водени от по-висока усвояемост на средствата от ЕС, включително в контекста на изпълнението на програмата за възстановяване на България и Плана за устойчивост.

#### *Политически риск*

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

След десетилетие на стабилен политическият климат в България през 2020 г. се породил значително напрежение в обществото по отношение на управляващото страната мнозинство. Въпреки протестите правителството не подаде оставка, а единствено в него бяха направени някои персонални промени до завършването на пълния мандат на 44-то Народно събрание. През 2021 г. и 2022 г. бяха проведени няколко избора за Народно събрание. Освен краткия срок в който страната ни бе управлявана от правителството на Кирил Петков, през останалите месеци начело на страната бе поредното служебно правителство назначено от президента Радев.

След проведените през м. октомври 2022 г. избори за Народно събрание, отново няма партия с нужния брой депутати, която сама да може да сформира правителство. На 6 юни 2023 година с мандат на „Продължаваме промяната“ – „Демократична България“ (ПП – ДБ), Николай Денков е избран за министър-председател от XLIX народно събрание. Кабинетът, на т.н. ротационното правителство „Денков – Габриел“ е сформирани съгласно договореност между първите две формации за ротация през девет месеца на министър-председателския пост между академик Николай Денков от ПП – ДБ и Мария Габриел от ГЕРБ – СДС. След изтичането на срока премиерът Денков подаде оставка, но до ротация се не стигна поради липса на консенсус между водещите партии от мнозинството в парламента. След връщането на мандата, връчен от президента за сформирани на правителство на първите три политически сили, бе назначено ново служебно правителство и определена дата за нови парламентарни избори ведно с изборите за представители на Европейския парламент, но при действащ парламент.

#### *Кредитен риск*

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата

и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

**Актуален кредитен рейтинг на Република България**

Агенция	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
	Чуждестранна/ местна валута	Чуждестранна/ местна валута	
Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Положителна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна
Fitch	BBB/ BBB	F2 / -	Положителна

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

**Валутен риск**

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

**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.

Инфлацията в България очаквано продължава да върви надолу и през декември вече е 4.7% на годишна база при 5.4% предходния месец. Това е най-ниското ниво от септември 2021 г., когато потребителските цени започнаха да набират скорост с възстановяването от пандемията, а впоследствие избухнаха с двуцифрен темп заради войната в Украйна.

В края на 2023 г. за първи път от над две години инфлацията във всички сектори се понижава до едноцифрени нива, след като допреди месец в ресторанти и хотели и в сектор здравеопазване все още надхвърляше 10%.

След резкия скок на цените през 2022 г. и през миналата ръстът на потребителските цени във всички сектори продължи. Тенденцията обаче беше на забавяне на темпа - от 16.7% през януари инфлацията падна до 4.7% през декември - почти толкова бързо, колкото се покачи преди това.

Така според статистиката средногодишната инфлация за 2023 г. възлиза на 9.5% при 15.3% през 2022 г. Прогнозите са и тази година ценовото напрежение да продължи

да се успокоява, но не толкова бързо, колкото досега, а здравословните нива от около 2% вероятно няма скоро да бъдат достигнати.

За 2023 г. средно най-много са поскъпнали храните, както и услугите на ресторанти и хотели (съответно с 13.7% и 13.5% средногодишно). Тъй като обаче именно храните представляват най-голям дял от разходите на домакинствата - над 30%, по-голямото хоразо станало с усеждане за доста по-висока инфлация, отколкото официално отчита статистиката.

Измерена по европейската методология инфлацията в България през декември е 5% - с около 2 пункта над средната за еврозоната, след като показателят във валутния съюз леко се покачи в края на годината.

Средногодишната стойност на хармонизирания ценови индекс (ХИПЦ) пък е 8.6% - приблизително в синхрон с прогнозите на икономистите, повечето от които бяха в порядъка на 8-9%.

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива в последствие отслабване на еврото. 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. След края на пандемията от COVID-19, ЕС и САЩ въведоха значителните пакети помощи, които централните банки отпуснаха на бизнеса, което доведе до увеличаване на цените на всички активи, включително и на стоките от първа необходимост. Към настоящата година действа рестриктивна парична политика имаща за цел намаляване на високите нива на инфлация, като целта на ЕЦБ е да се постигне устойчиво ниво от 2% на година. Тази политика прекрати програмите за вливане на ликвидност и въведе поэтапно увеличение на основните лихвени проценти от централните банки на водещите световни икономики.

#### *Риск от безработица*

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там депресират и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от COVID-19 обърна тенденцията на спад в безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица достигна до 5.2%, а коефициента на заетост се понижи до 52.9. Това увеличение продължи и през началото на 2021 година, като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%, а коефициента на заетост спадна до 51.4%. В последствие се отчита плавно, но отчетливо намаление и връщане към основния тренд за намаляване равнището на регистрираната безработицата. По данни от НСИ, през четвъртото тримесечие на 2023 г. коефициентът за безработица е 4.2% .

#### *Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива*

В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитентът и компаниите, в които той инвестира са изложени на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях.

Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. През 2021 г. Дружеството емитира облигационен заем с лихвен процент, който е зависим от нивата на 6-месечния EURIBOR плюс надбавка, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск.



*Неблагоприятни промени в данъчните и други закони*

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект дружествата със специална инвестиционна цел са освободени от данък печалба. Възможно е в бъдеще тази данъчна преференция да отпадне, което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след разплащането на потенциално дължимия данък.

**Несистематични рискове** – рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество и неговата Група. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен то може да оказва влияние.

**Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)**

Предметът на дейност на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, съгласно неговия устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти. Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.

*Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Групата активи променя нетната стойност на активите на една акция. Част от реализираните от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ приходи са от продажба на придобитите от него имоти. В този смисъл пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. През последните години се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от общия спад на лихвените равнища. Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да очакваме продължаващ ръст на цените имотите в средносрочен план.

*Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване*

Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти, а също и на географски принцип, чрез покупка в различни региони, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите, когато Групата реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижение на техните цени. Групата се стреми да намали косвения риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне. Рискът се минимизира и чрез анализ на очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на инвестиции в силно конкурентните сегменти от пазара.

*Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството*

Подобно увеличение се наблюдава, когато инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. През последната година бе отчетено значително повишение на цените на електроенергията, горивата и строителните материали.

Доколкото значителна част от активите на Групата са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ се стреми да намали тези разходи, посредством провеждането на конкурси при избора на проектантите и изпълнителите на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти „до ключ“ при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на максимално атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

*Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти*

В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др. Това има отражение върху инвестиционните разходи на Групата и може да доведе до намаляване на реализираните от него печалби.

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира със силно възстановяване на търсенето на имоти, водено до увеличения интерес към имотното кредитиране. Ниските лихвени равнища по ипотечните кредити, съчетани с ръст на цените подтикнаха инвеститорите да се завърнат на пазара, като конкуренцията между тях за ограничените обекти за инвестиране се засили. Конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. Все пак трябва да отчетем, че пазарът е силно фрагментиран и докато някои подсектори преграждат, към други интереса е ограничен.

*Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти*

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от някое дружество от Групата, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи от дейността на Групата.

Групата съобразява инвестиционната си стратегия с ликвидния риск като се стреми да инвестира в недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и същевременно сключва договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия. Дружеството управлява ликвидността си чрез непрекъснат контрол и прогнозиране на паричните потоци.

*Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда*

Част от приходите на Групата 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 задълженията си. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Групата да не може да покрива плащанията по облигационния и банковите си заеми. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Групата се стреми да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Групата.

*Контрагентен риск*

В своята дейност по инвестиции в недвижими имоти „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ поддържа взаимоотношения с множество външни лица – строители, доставчици на строителни материали, наематели и т.н. Съществува риск насрещната страна да не изпълни своите договорни задължения – да не извърши строителството в срок, да не достави договорени материали, да не заплати наема в срок и т.н. Емитентът се стреми да минимизира тези рискове, от една страна чрез подбор на страните, с които влиза в договорни отношения и от друга чрез включването на клаузи в договорите, които да възпрат насрещните страни от неизпълнение и да компенсират негативите върху „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, ако такова неизпълнение бъде допуснато.

*Рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти*

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Групата. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ управлява този риск и се стреми да го редуцира прехвърляйки, където е възможно, тези разходи на евентуалните наематели. Където това не е възможно, Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи по всички възможни начини.

*Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии*

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, ще се отрази негативно на печалбата на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези разходи Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователни компании и ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

*Риск от непокрити от застраховки загуби*

Дружествата от Групата застраховат всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от ръководните органи на дружества съгласно тяхната преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Групата застраховки покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, Групата е изложена на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Групата ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал.

*Рискове, свързани с използването на дългово финансиране*

Емитентът финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигации. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството.

*Свиване на потребителското търсене в икономиката*

Подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задължнялостта на потребителите и т.н. Свиването на потребителското търсене би ограничило търсенето на имоти с търговско и жилищно предназначение, техните наеми и заетостта им.

*Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда*

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на задължение на Дружеството да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Групата инвестира.

**Рискове, специфични за Групата**

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко Емитента и дружествата от неговата Група. Те се отнасят конкретно до тях и върху тях в най-голяма степен Емитента може да оказва влияние.

*Кредитен риск*

При осъществяването на своята дейност Емитента е изложен на рискове свързани с невъзможността на клиенти да изпълнят изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо ще се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

*Ликвиден риск*

Ликвидния риск се изразява във възможността някое дружество от Групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Като специфично дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти възможностите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за поеманане на дълг са законово регламентирани.

*Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия*

Бъдещото развитие на Групата зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. В сферата на инвестициите в недвижими имоти стратегията на дружеството се определя от избора на няколко ключови елемента: тип на имота, географско разположение, избор на покупка или строителство, финансиране на инвестициите със собствени или с привлечени средства и др. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружествата от Групата се стремят да управляват този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

*Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри. Зависимост от ключови служители*

За постигане на инвестиционните цели на Групата от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на СД и на ключови служители. Дружествата в Групата има силно ограничен на брой персонал, а основна част от оперативната дейност се осъществява от външни контрагенти, с което влиянието на тези две групи рискове е минимизирано.

В допълнение на това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в Групата, е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността ѝ.

*Оперативен риск*

Това е рискът от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Групата, както и проблеми в текущия контрол. Доколкото по Емитентът не може да извършва дейности извън определените от ЗДСИЦДС, основните рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на третото лице, банката-депозитар и СД на Дружеството.

С цел ограничаване на оперативния риск Дружеството сключва писмени договори с третото лице и банката-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните, нарушаващи договорите.

*Финансиране на инвестициите в недвижими имоти*

Успехът на Групата зависи в голяма степен от възможността тя да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. В резултат на глобалната финансова криза, банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите в недвижими имоти и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност и обезпечение на заемите. През последните години обаче тази тенденция се обърна и през последните години ипотечното кредитиране бележи ръст. Изискванията по отношение на кредитоспособността останаха. След продължителното ниво на ниски лихвени нива, породени от политиките на водещите централни банки през 2022 г. започна затягане на паричната политика на водещите централни банки в противодействие с повишаващата се инфлация. Увеличение на пазарните лихвени проценти доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми. Политиката на високи лихви от страна на Европейската централна банка за затягане на паричната си политика е с цел овладяване на рекордната инфлация, отчетена през 2022 г. и редуцирането и до целево ниво от 2% в Еврозоната, което да е устойчиво. Това води до увеличение пазарните лихвени нива не само по облигационния му заем, чиито лихвен процент е обвързан 6-месечния EURIBOR, но и при всяко друго външно финансиране, доколкото пазарната цена на заемния паричния ресурс се повишава.

*Рискове, свързани с дейността на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС*

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. ДСИЦ възлага дейностите по предходното изречение на едно или повече търговски дружества – т.нар. „трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС“.

ДСИЦ може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността му, на едно или повече трети лица. Трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Емитента е „Холдинг Варна“ АД съгласно сключен договор от 06.12.2007 г.

Неизпълнението на договорните задължения от страна на третите лица по чл. 27, ал. 4 е риск за Дружеството и може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовите му резултати. Основният риск, свързан с дейността на „Холдинг Варна“ АД, който може да доведе до невъзможност то да изпълнява договорните си задължения, е загуба на ключов(и) специалист(и). Емитентът има право да прекрати договора с третото лице, в случай на неизпълнение на някое от задълженията му или неизпълнението не е отстранено, а вредите от него поправени в дадения от Дружеството разумен срок.

#### *Неетично и незаконно поведение*

Това е рискът Групата да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Групата се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация. Освен това внимателно се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

*Риск от възможно осъществяване на сделки между дружества от Групата и свързаните с тях лица, условията на които се различават от пазарните*

Няма практика да се осъществяват и до момента не са сключвани сделки между дружества от Групата и свързаните с него лица, условията на които съществено да се различават от пазарните. Рискът от сключването на такива сделки представлява потенциална опасност за инвеститорите, тъй като би повлиял на крайния финансов резултат от дейността на Групата.

#### *Риск от липсата на средства за изплащане на дивиденди*

Съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 от същия член и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага, като годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. Същевременно съгласно чл. 25, ал. 2, Дружеството, по решение на ОСА Дружеството може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и реда на чл. 115в, от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. С оглед на факта, че обикновено ДСИЦ не държат значителен размер парични средства по своите банкови сметки е възможно такива да липсват при необходимост за изплащане на дивидент. Наличието на достатъчно активи от страна на емитента е гаранция, че при необходимост може да се пристъпи към продажба на активи за погасяването на задължението към акционерите.

#### ***Рискове свързани с характера на ценните книжа.***

##### *Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа*

Основните рискове, пред които са изправени инвеститорите, инвестиращи на българския капиталов пазар са свързани с ниската ликвидност на пазара, която е следствие от малкия брой добри инструменти и компании за инвестиране. Ниската ликвидност влияе пряко на състоянието на пазара, оценката на търгуваните компании и е основна причина за липсата на интерес от страна на местни и чуждестранни институционални инвеститори към българския капиталов пазар. Същевременно е

възможно инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества, търгувани на други пазари на ценни книжа. КФН следи за разкриването на информация и спазването на законите и на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите на Дружеството.

#### *Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента*

Тъй като вараантът е договор между Емитента и държателя на вараанта, то инвеститорите могат да бъдат изложени на риск от неизпълнение на поетите от издателя ангажименти по този договор. За да могат инвеститорите да оценят правилно този риск, е необходимо да се запознаят внимателно с всички аспекти на емисията и Емитента, описани в настоящия Проспект. В случай на включени в настоящия Проспект неверни, заблуждаващи или непълни данни, инвеститорите могат да търсят отговорност на членовете на СД на Емитента, съгласно чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК. СД на Емитента взема решение за увеличение на капитала чрез упражняване на вараантите по желание на притежателите на вараанти.

#### *Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на вараантите*

Времевата стойност на вараантите зависи отчасти от времето, което остава до падежа им, и очакванията по отношение на стойността на базовия актив. Вараантите предлагат възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават допълнителни рискове по отношение на тяхната стойност през периода между издаването и падежа им. Тази стойност варира с цената на базовия актив, както и на други свързани фактори, описани в настоящия Проспект.

Преди вараантите да бъдат закупени, упражнявани или продавани, притежателите на посочените деривати трябва да обмислят внимателно, освен всичко друго:

- пазарната цена на вараантите;
- стойността и волатилността/стандартното отклонение на историческите цени/на базовия актив;
- времето, което остава до падежа на емисията;
- ликвидността и дълбочината на пазара на базовия актив;
- всички разходи, свързани с прехвърлянето или упражняването на вараантите.

#### *Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа*

Успехът на една инвестиция във вараанти зависи преди всичко от поведението на базовия актив за времето до падежа. В случай, че стойността на базовия актив не се повиши, инвеститорите няма да реализират печалба от своята инвестиция. Нещо повече, те ще реализират загуба не само когато стойността на базовия актив намалее, но и когато цената на базовия актив остане непроменена.

#### *Мултиплициране на загубите*

Финансовата ефективност за мултиплициране на печалбата, която предлага инвестицията във вараанти, може да доведе и до мултиплициране на загубите, изразени като процент от първоначалната инвестиция. В случай, че цената на базовия актив се понижи, загубите за инвеститорите във вараанти в относително отношение ще бъдат големи, отколкото ако инвестицията им е директно в акции.

#### *Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на вараантите*

Липсата на ликвидност означава, че инвеститорите няма да могат да продадат своите вараанти на приемлива за тях цена. Този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на вараанти или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Възможно е също така отсъствието на ликвидност при търговията

с варианти да се дължи на отсъствието на ликвидност при търговията с акции на компанията.

Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват вариантите на вторичния пазар или дали този пазар ще бъде ликвиден или неликвиден. Търговията с вариантите може да бъде преустановена по решение на Съвета на директорите на регулирания пазар в случай, че емисията престане да отговаря на заложените в правилника на БФБ изисквания или по молба на Емитента. В този случай може да бъде трудно намерена информация за цената на вариантите и ликвидността им може да бъде намалена значително. Възможно е в случай, че вторичния пазар на вариантите стане неликвиден, на притежателите им да се наложи да упражнят вариантите.

*Риск от промяна на режима на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа*

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества на регулиран пазар е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа.

*Времеви риск по време на периода за упражняване на варанта до придобиване на базовия актив*

Между вземането на решение за упражняване на варанта и възможността инвеститорът да търгува с базовия актив има известен период, свързан с процедурите, необходими за упражняване на вариантите, емитиране на новите акции и допускането им до търговия. Възможно е този период да бъде значителен, като това да доведе до намаляване на цената на базовия актив спрямо неговата цена към момента на вземане на решението за упражняване на варанта.

*Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента*

Съгласно чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, КФН, съответно заместник-председателят на КФН, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар, одобрен механизъм за докладване или одобрен механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар, одобрения механизъм за докладване или одобрения механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано дялово участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) № 2019/2033, на Регламент (ЕС) № 575/2013, на Регламент (ЕС) № 600/2014, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП) (ОВ, L 352/1 от 9 декември 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 1286/2014), на Регламент (ЕС) № 648/2012, и Регламент (ЕС) 2019/2088 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 г. относно оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги (ОВ, L 317/1 от 9 декември 2019 г.), на актовете по прилагането им, на одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, когато установи, че поднадзорни лица, техни служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, техни ликвидатори или синдици, както и довереници на облигационерите, с действие или бездействие нарушават ЗППЦК, актовете по прилагането му и/или приложимите актове на Европейския съюз, с изключение на глава шеста и глава тринадесета на ЗППЦК, Регламент (ЕС) 2017/1129,



Регламент (ЕС) 2020/1503 и актовете по прилагането им, решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, на одобрени от КФН вътрешни актове на "Централен депозитар" АД, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят на КФН може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 20, ал. 1 от ЗПМПЗФИ за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения на споменатият закон, на Регламент (ЕС) № 596/2014 и на актовете по прилагането му, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на надзорната дейност от КФН или от заместник-председателя или при застрашаване интересите на инвеститорите, КФН може да спре търговията с определени финансови инструменти.

*Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на вариантите*

Бъдещи събития могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на вариантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия. Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивиденди на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличаване на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента, и др.

- **Разпределяне на дивиденди** – дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варанта.
- **Увеличаване на капитала със собствени средства** – при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите на акция се понижава и е налице разводняване на капитала.
- **Издаване на други ценни книжа** – при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варанта се коригира с помощта на формула.
- **Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството** – продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.
- **Преобразуване на Емитента** – всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на търговското дружество, придобивания на други дружества, продажбата на значителни активи и др., може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Дружеството и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на вариантите.

#### *Валутен риск*

Ценните книжа на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна. Като се има предвид дългосрочната национална стратегия за

присъединяване към Еврозоната, очакванията са за стабилна институционална подкрепа за запазване на валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

### **III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)**

#### **1. Отговорни лица**

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на този Проспект, който е приет с решение на Съвета на Директорите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ. С полагане на подписа си накрая на Проспекта, Изпълнителният директор представляващ „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ Людмила Даскалова, съответно Изпълнителния директор на ИП „Реал Финанс“ АД Драган Драганов и Прокуриста на ИП „Реал Финанс“ АД Ивелина Шабан, в качеството им на представляващи упълномощения Инвестиционен посредник декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

Съгласно ЗППЦК, членовете на Съвета на Директорите на Емитента, а именно Зорница Пламенова Ботинова, Людмила Николова Даскалова и Мария Дончева Желязкова, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Проспекта отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Съставител на годишният одитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2023 г. и на годишният одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г. е Енчо Дончев, служебен адрес – гр. Варна, ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 10, ет. 1, ап. 1.

Годишният индивидуален финансов отчет и годишният консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2023 г. са одитирани от „Одит - Корект“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Вишнева“ № 12, ет. 2, ап. 6, чрез регистрираният одитор Росица Методиева Тричкова.

Посочените лица отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях финансови отчети, а регистрираният одитор „Одит Корект“ ООД – за вредите, причинени от одитираният от него годишни финансови отчет и на Емитента за 2023 г. на индивидуална и консолидирана база.

1.3. В настоящият Проспект не са използвани изявления и доклади от експерти.

1.4. Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- ✓ Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- ✓ Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- ✓ Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)).

1.5. Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е одобрила настоящият Проспект с решение № ..... / .....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 и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

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

Проспектът е изготвен като опростен, в съответствие с чл. 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129.

## **2. Законово определени одитори**

2.1. Имената и адресите на одиторите на Емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Годишният индивидуален финансов отчет и годишният консолидиран финансов отчет на Емитента за 2023 г. са одитирани от „Одит - Корект“ ООД. „Одит - Корект“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 064). „Одит - Корект“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121519031, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Вишнева“ № 12, ет. 2, ап. 6. Регистрираният одитор отговорен за независимия одит на годишните финансови отчети на Емитента за 2023 г. на индивидуална и консолидирана база е Росица Методиева Тричкова, която е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 0091). Телефон за контакт 0898 977779, електронна поща [rosi.trichkova@abv.bg](mailto:rosi.trichkova@abv.bg).

2.2. Информация дали одиторите на Емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторите са избирани след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

## **3. Рискови фактори**

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел II Рискови фактори.

## **4. Информация за Емитента „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ**

4.1. Фирма и търговско име на Емитента

Наименованието на Емитента е „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

4.2. Място на регистрация на емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС).

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти с ЕИК 175161352 .

4.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента, освен когато периодът е неопределен.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е учредено през 2007 г. и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175161352 с вписване № 20080321144616 от 21.03.2008 г.

4.4. Седалище и правна форма на емитента, идентификационен код на правния субект (ИКПС), законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента според учредителния акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според учредителния акт), както и уебсайт на емитента, ако има такъв, заедно със забележка, че информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е публично акционерно дружество, регистрирано в Комисия за финансов надзор, получило разрешение с Решение № 359 – ДСИЦ/28.02.2007 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 10, ет. 1, ап. 1; тел: + 359 52 603 476, електронна поща: [info@bsproperties.eu](mailto:info@bsproperties.eu). LEI код на дружеството 8945008G3DTHTI8OS118 .

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска Фондова Борса“ АД. Борсовият код на дружеството е BSP. Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Златко Петров, телефон за връзка: + 359 52 603 830, електронна поща: [info@bsproperties.eu](mailto:info@bsproperties.eu). Интернет страницата на дружеството е: [www.bsproperties.eu](http://www.bsproperties.eu).

Емитираните до момента акции на Дружеството, явяващи се базов инструмент на емисията варианти, обект на настоящия проспект, са издадени съгласно българското законодателство. Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква финансовите инструменти, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на варианти на Дружеството, последващата им търговия на регулиран пазар и тяхното упражняване се уреждат в следните нормативни актове:

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;
- ✓ Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията;
- ✓ Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- ✓ Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар;
- ✓ Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- ✓ Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сегмента на ценни книжа;
- ✓ Валутен закон;
- ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- ✓ Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

Важно е инвеститорите да бъдат наясно, че информацията на интернет страницата на Емитента не е част от Проспекта, освен ако информацията публикувана на интернет страницата не е включена чрез препратка в проспекта.

## **5. Преглед на стопанската дейност**

### *5.1. Основни дейности*

Предметът на дейност на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с

цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

Основна дейност на Емитента е инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България и експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

Дружеството може да инвестира:

а) в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България и на територията на друга държава членка, като чрез трети лица ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения;

б) в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.

Дружеството може да придобива нови активи при спазване изискванията на ЗДСИЦДС. Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка. Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти. Също така Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трето лице съгласно чл. 25, ал. 5 от ЗДСИЦДС.

Към датата на настоящия проспект Дружеството не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити.

За финансиране на своите инвестиции Дружеството използва средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата набрани при първоначалното, последващите увеличения на капитала или сключването на облигационен и банкови заеми.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор или обект на принудително събиране. Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството трябва да са на територията на България.

Върху дейността на Дружеството са установени и следните законови ограничения:

- ✓ да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- ✓ да променя предмета си на дейност;
- ✓ да извършва други търговски сделки, освен ако са свързани пряко с дейността му;
- ✓ да дава заеми или да обезпечава вземания на трети лица;
- ✓ да получава заеми, освен:

а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване на активи съобразно предмета му на дейност;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Източниците на приходите на дружеството са получаване на доходи от отдаване на недвижими имоти под наем, рента, аренда, както и от разликата между покупната стойност и продажната цена на недвижим имот, реализирана при продажба му.

Групата се състои от Дружество-майка и три дъщерни дружества – „Проджект Пропърти“ ЕООД с ЕИК 124060334, „Спринг Пропърти“ ЕООД с ЕИК 206965287 и „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД с ЕИК 203817664. „Спринг Пропърти“ ЕООД и „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД са придобити от Емитента в края на третото тримесечие на 2023 г. Трите дъщерни дружества са отразени в индивидуалния одитиран финансов отчет на дружеството за 2023 г. по метода на себестойността.

„Проджект Пропърти“ ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК

124060334. „Проджект Пропърти“ ЕООД няма право да извършва сделки извън посочените в предмета му на дейност. Дружеството може да инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България и на територията на друга държава членка. „Проджект Пропърти“ ЕООД може да взема банкови кредити само за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти в размер на 70 на сто от активите си. Като специализирано дружество не може да участва в учредяването или придобиването на дялове или акции в други дружества. Считано от 07 април 2023 г., седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. До тази дата седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4. През 2023 г. е вписана промяна в основния капитал на „Проджект Пропърти“ ЕООД. Той е увеличен от 9 609 хил. лв. на 9 681 хил. лв, разпределен в 193 617 дяла с номинална стойност 50 лв. и довнесе невнесен капитал в размер на 2 хил. лв. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията по партидата на дружеството.

Спринг Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206965287, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Основната дейност на „Спринг Пропърти“ ЕООД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Дъщерното дружество няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

„Спринг Пропърти“ ЕООД е специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. „Спринг Пропърти“ ЕООД няма право да извършва сделки извън посочените в предмета му на дейност. Дружеството може да инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България и на територията на друга държава членка. „Спринг Пропърти“ ЕООД може да взема банкови кредити само за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти в размер на 70 на сто от активите си. Като специализирано дружество не може да участва в учредяването или придобиването на дялове или акции в други дружества. През 2023 г. е вписана промяна в основния капитал на Спринг Пропърти ЕООД, който е увеличен от 9 608 хил. лв. на 9 680 хил. лв, разпределен в 9 680 хил. дяла с номинална стойност 1 лв. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията по партидата на дружеството

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203817664, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Основната дейност на „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Дъщерното дружество няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

„Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД е специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД няма право да извършва сделки извън посочените в предмета му на дейност. Дружеството може да инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България и на територията на друга държава членка. „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД може да взема банкови кредити само за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти в размер на 70 на сто от активите си. Като специализирано дружество не може да участва в учредяването или придобиването на дялове или акции в други дружества. През 2023 г. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ увеличи собствения капитал на дъщерното си дружество, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 24 хил. лв.

Важни събития за Емитента, настъпили през 2023 г.:

1. На 18 януари 2023 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за предоставяне на правомощия на Съвета на директорите да водят преговори за придобиване

- на дъщерно специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. В края на месец януари 2023 г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, за което бе заплатен аванс в размер на 1 167 хил. лв.
2. На 26 януари 2023 г. Комисия за финансов надзор одобри проспект за първично публично предлагане на емисия в размер до 1 300 000 (един милион и триста хиляди) броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лв. и емисионна стойност 21.50 лв. (двадесет и един лева и петдесет стотинки) всяка една с ISIN код BG1100099065, които ще бъдат издадени от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в резултат на увеличение на капитала, съгласно решение на Съвета на директорите от 25 ноември 2022 г.
  3. В края на месец януари 2023 г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.
  4. На 03 април 2023 г. на проведено Общо събрание на облигационерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от облигационна емисия с ISIN код BG2100013213 е взето решение за промяна в лихвения процент на облигациите, издадени от дружеството. След падежна дата 27 април 2023 г., лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).
  5. На 02 май 2023 г. Дружеството сключи договор за отдаване под наем на ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър.
  6. На 04 май 2023 г. на проведено извънредно общо събрание на акционерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, са приети промени в устава на Дружеството и промяна в адреса на управление: гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1;
  7. На 12 май 2023 г. Дружеството обяви за неуспешна подписката за записване на акции от увеличението на капитала му.
  8. На 15 май 2023 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, продаде един от собствените си инвестиционни имоти, находящ се в гр. Балчик, комплекс „Карпе Дием“.
  9. Считано от 01 юни 2023 г. банката – кредитор на Дружеството е приела промяна в стойността на референтния лихвен процент по кредити за корпоративни клиенти (РАПККК).
  10. На 16 юни 2023 г. на проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, са приети промени в устава на Дружеството и са предоставени правомощия на Съвета на директорите да водят преговори за придобиване на дъщерно специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.
  11. На 11 септември 2023 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, продаде един от собствените си инвестиционни имоти, находящ се в гр. Балчик, комплекс „Карпе Дием“.
  12. На 25 септември 2023 г. Дружеството сключи дългосрочен договор за отдаване под наем на част от инвестиционните си имоти, находящи се в гр. Балчик, комплекс „Карпе Дием“.
  13. През месец септември 2023 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ придоби 100 % от акциите на Балчик Лоджистик Парк ЕАД и 100 % от дяловете на Спринг Пропърти ЕООД, специализирани дружества съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.



14. На 29 септември 2023 г. Дружеството е предоговорило срока на договора за отдаване под наем на ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър.
15. През 2023 г. са вписани промени в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 609 хил. лв. на 9 681 хил. лв., разпределен в 193 617 дяла с номинална стойност 50 лв. и довнесе невнесен капитал в размер на 2 хил. лв. Към 31 декември 2023 г. няма невнесен капитал. Промените в размера на капитала са вписани по партидата на дружеството в Търговския регистър.
16. През 2023 г. са вписани промени в основния капитал на дъщерно дружество Спринг Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 608 хил. лв. на 9 680 хил. лв., разпределен в 9 680 хил. дяла с номинална стойност 1 лв. Към 31 декември 2023 г. няма невнесен капитал. Промените в размера на капитала са вписани по партидата на дружеството в Търговския регистър.
17. През 2023 г. Дружеството увеличи собствения капитал на дъщерното си дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 24 хил. лв.

Към настоящия момент Дружеството не е пристъпило към реализация на техническият архитектурен инвестиционен проект G1-G7 в с. РАВДА, К-С СЪНРАЙС КЛУБ“ поради необходими архитектурни корекции, във връзка със спазването на относимите градоустройствени показатели. За целта Емитента извършва процес на подбор на подходящо архитектурно бюро, на което да възложи горепосочената дейност.

След 31.12.2023 г. до датата на настоящия Проспект не са налице значителни промени с отражение върху операциите и основните дейности на Емитента.

## **5.2. Инвестиции**

В края на януари 2024 г. Дружеството прекрати предварителен договор с контрагент за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. В началото на април 2024 г. Групата сключи предварителен договор за покупка на недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик – поземлен имот, ведно с построените в имота сгради.

След датата на последно публикуван от Дружеството отчет (одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г.) Групата не е извършвала съществени инвестиции и няма други инвестиции, които да са в процес на изпълнение, както и няма други поети твърди ангажименти за бъдещи инвестиции.

## **6. Информация за тенденциите**

### **6.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Проспекта**

Военните действия на територията на Република Украйна, последвалите икономически ефекти от нея, изразяващи се в ръст в цените на енергийните ресурси и инфлационни процеси, както и затягането на паричната политика на ЕЦБ в борба с тези процеси ще има ефект върху перспективите на Групата през текущата 2024 г. Върху сектора недвижими имоти това ще се отрази в две посоки – повишаване на разходите, в т. ч. и за труд, поради търсените по-високи заплати в сектора и понижаване на разполагаемия доход за инвестиции в недвижими имоти.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност. Инфлационните процеси от последните месеци дори доведоха до ръст в цените на недвижимите имоти независимо от отчетения спад в други икономически сектори.



От публикуваната статистика от Имотен регистър към агенция по вписвания е видно, че в България за четвърто тримесечие на 2023 г. са регистрирани 62 398 продажба на имоти, спрямо 67 362 бр. за същия период през 2022 г.; за трето тримесечие на 2023 г. са регистрирани 54 277 бр. продажби на имоти, спрямо 62 459 бр. за същия период през 2022 г.; през второ тримесечие на 2022 г. сключените сделки за продажба на недвижими имоти са 54 371 бр. и отчитат спад спрямо същия период през 2022 г. когато са в размер на 63 928 бр. Забавянето в темпа вероятно е в следствие на повишаващите се лихвени проценти по жилищното кредитиране.

**Дейност на местата за настаняване 2020 - 2023 година**

	Места за настаняване - брой	Легла - брой	Легладенонощия - брой	Реализирани нощувки - брой	
				Общо	в т.ч. от чужденци
2020 г.	3317	281666	47573284	11968483	4656289
2021 г.	3335	304209	57700656	17620268	7993767
2022 г.	4031	354755	68969040	24173291	12886955
2023 г.	4019	359853	72890560	26865046	14554042

В изнесената статистика на НСИ се наблюдава тенденция към повишаване на реализирания брой нощувки, след рекордно ниските стойности в резултат на пандемията от COVID-19.

Източник: НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg))

**Индекс на цени на жилища**

Тип на закупените жилища	2020				2021				2022				2023			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Общ ИЦЖ	1.2	-1.1	3.5	1.7	3.2	0.3	3.2	2.4	5.2	3.1	4.1	0.4	1.6	4.3	2.7	1.2
Нови жилища	-0.9	-1.3	3.1	1.5	3.4	-0.9	4.3	1.4	3.6	2.4	4.6	-1.1	-1	6.8	4.6	-0.2
Съществуващи жилища	2.4	-0.9	3.8	1.9	3	1.1	2.5	2.9	6.2	3.5	3.7	1.3	3.2	2.7	1.5	2.1

Източник: НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg))

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата след 31.12.2023 г., до датата на настоящия проспект.

6.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ оперира в сектор недвижими имоти. Секторът е високо конкурентен поради множеството участници – собственици, инвеститори, банки, агенции за недвижими имоти, наематели, арендатори и т. н.

При неблагоприятното и продължително повишение на основните пазарни лихвени проценти би се повишила от една страна цената на заемния ресурс, които дружеството използва под формата на банкови и облигационен заем. Това би могло да повлияе негативно върху резултите, свързани с изпълнението на инвестиционната програма на Групата.

От друга страна това би оскъпило заемния ресурс на клиентите и контрагентите на Групата, които те ползват за да финансират своята дейност, което в краткосрочен план би се изразило в ограничаване на тяхната активност, а в дългосрочен – цялостна промяна на дейността.

Независимо от усложнената международна обстановка от началото на 2022 г. свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация водеща след себе си прекъсване на глобалните вериги на доставки, повишаване на инфлацията, увеличаване на цените и недостиг на ресурси, Дружеството се опитва чрез преговори и

запазвайки своите интереси да не прекратява договорите свързани с управлението и реализацията на притежаваните недвижими имоти.

Основната инвестиционна цел на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- генериране на доходност и ефективни постъпления от продажби на обекти в апартаментен комплекс „Карпе Диам“ в гр. Балчик;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Прогнозите за развитие през 2024 г. са пазарът на недвижими имоти да бъде доминиран основно от хората, търсещи жилище за собствено ползване. Тези с по-значителни спестявания също ще бъдат сред участниците на пазара. Пазарът, от една страна, ще е подвластен на очакваните проблеми в икономиката на Европа, на военните действия, на инфлационните процеси, на очакваното увеличение на лихвените проценти от ЕЦБ, на енергийната криза и на политическите процеси в България. От друга страна се очаква стабилен трудов пазар и продължаващ изпреварващ инфлацията ръст на средните брутни възнаграждения на работещите. Кризисен период на имотния пазар вероятно ще има, но той ще е относително лек и немного дълъг. Това ще е така и поради законовата регулация за формиране на базовите лихви по левовите кредити за населението (в това число и жилищните) и поради високото ниво на левова ликвидност от привлечени средства (депозити и сметки на гражданите) в банковия сектор.

И през 2024 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България, като ще продължи да се стреми да придобива или изгражда проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

Дружеството не възнамерява да се ограничава само до ваканционни имоти, които представляват основна част от активите му, а ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти. Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

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.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

## **7. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите**

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

## **8. Административни, управителни и надзорни органи**

8.1. *Имена, бизнес адреси и функции на изброените по-долу лица при Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента, когато същите са значителни по отношение на този Емитент.*

Членове на Съвета на директорите

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица с мандат до 30.06.2027 г., както следва:

**Зорница Пламенова Ботинова** – член на Съвета на директорите

Завършва бакалавърската и магистърската си степен в Стопанска академия „Д. А Ценов“ – гр. Свищов, със специалност „Счетоводство и контрол“

Към настоящия момент Зорница Пламенова Ботинова заема длъжността председател на Съвета на директорите в „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, като има 10 г. управленски опит и над 15 г. опит в сферата на счетоводството и контрола.

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 10, ет. 1, ап. 1

*Участия, които са значителни по отношение на Емитента:*

Към датата на изготвяне на този Проспект Зорница Пламенова Ботинова няма участия в други дружества като съдружник и/или акционер. Към датата на изготвяне на този Проспект Зорница Пламенова Ботинова е член на съвета на директорите на

- „Орел-Разград“ АД, ЕИК 116003604;
- „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД, ЕИК 203817664

Зорница Пламенова Ботинова изпълнява функциите на независим член на Съвета на директорите съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Зорница Пламенова Ботинова **не е**:

- осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвала в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- официално публично инкриминирана и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавана от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

**Людмила Николова Даскалова** – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор.

Завършва магистърската си степен в юридическия факултет на ВСУ „Черноризец Храбър“ – гр. Варна, специалност „Право“ и придобива професионална квалификация „Юрист“.

Към настоящия момент Людмила Николова Даскалова заема длъжността Изпълнителен директор в „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, като има над 10 г. управленски опит в областта на публичните компании, неперсонифицираните дружества, капиталови юридически лица по ТЗ, включително юридически лица с нестопанска цел извършващи общественополезна дейност и притежава над 20 годишен опит като действащ, професионален юрист в сферата на материалната и процесуалната материя на правото. Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 10, ет. 1, ап. 1

*Участия, които са значителни по отношение на Емитента:*

Към датата на изготвяне на този Проспект Людмила Николова Даскалова има участия в дружества като съдружник и/или акционер или е член на управителните и/или контролни органи на следните дружества:

- „Проджект Пропърти“ ЕООД, ЕИК 124060334 – управител.
- „Спринг Пропърти“ ЕООД, ЕИК 206965287 – управител
- „Балчик Лоджистки Парк“ ЕАД, ЕИК 203817664 – Изпълнителен директор
- „Геоконсулт – Даскалови“ ДЗЗД, Булстат код: 103931601 – съдружник и управител.

Людмила Николова Даскалова **не е:**

- осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвала в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- официално публично инкриминирана и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавана от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

**Мария Дончева Желязкова** – член на Съвета на директорите

Завършва бакалавърската и магистърската си степен в Икономически университет – гр. Варна, със специалност „Счетоводство и контрол“.

Към настоящия момент Мария Дончева Желязкова заема длъжността член на Съвета на директорите в „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, като има над 3 г. управленски опит и над 8 г. опит в сферата на счетоводството и контрола.

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 10, ет. 1, ап. 1

*Участия, които са значителни по отношение на Емитента:*

Към датата на изготвяне на този Проспект Мария Дончева Желязкова е

- "Прайвет Консулт" ЕООД, ЕИК 205062381 - управител и едноличен собственик на капитала;
- „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД, ЕИК 203817664 – член на съвета на директорите

Мария Дончева Желязкова **не е:**

- осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвала в управителни органи, контролни органи и/или висш ръководен състав на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- официално публично инкриминирана и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавана от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

8.2. Конфликти на интереси на административните, управителни и надзорни органи

На „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Няма данни за потенциални конфликти на интереси по т. 8.2. от Приложение 3 към Регламент (ЕС) 2019/ 980.

Няма потенциален конфликт на интереси свързан с други задължения на членовете на СД, по отношение на които това обстоятелство да се декларира.

Не са известни споразумения между основните акционери, клиенти и други лица, въз основа на което някой от членовете на управителните органи да е избран за такъв.

Не са известни ограничения, приети от членовете на СД за разпореждане в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

Към датата на изготвяне на Проспекта, членовете на СД не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ и не съществуват ограничения относно разпореждането с такива.

Не са налице роднински връзки между лицата, членове на Съвета на директоритеВ изпълнение на разпоредбата на чл. 107, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит в Дружеството е избран **Одитен комитет** от три физически лица и е приет правилник за дейността му.

На ОСА от 09 юни 2017 е одобрен Статута на одитния комитет, а на 31 август 2020 г. на редовно годишно ОСА е актуализиран.

**Галина Пенева Илиева** – Председател на одитния комитет. Притежава висше икономическо образование по специалност „Туризъм“ и е доктор по икономика и управление (туризъм) и е с над 20 години професионален опит. Работи в сферата на туризма и е хонорован преподавател в Икономически университет - Варна и Колеж по Туризъм – Варна. Избрана на редовно ОСА проведено на 09.06.2017 г. и преизбрана с решение на ОСА от 30.06.2022 г. с мандат до 30.06.2027 г.

**Сияна Страшимирова Иванова** – Независим член на одитния комитет. притежава висше икономическо образование по специалност „Счетоводство и контрол“ и е с над 25 години професионален опит в областта на счетоводството. Избрана на редовно ОСА проведено на 09.06.2017 г. и преизбрана с решение на ОСА от 30.06.2022 г. с мандат до 30.06.2027 г.

**Зорница Пламенова Ботинова** – член на одитния комитет. Икономист със степен “магистър”, с повече от пет годишен стаж в областта на счетоводството. Избрана на редовно ОСА проведено на 09.06.2017 г. и преизбрана с решение на ОСА от 30.06.2022 г. с мандат до 30.06.2027 г.

Членовете на Одитния комитет отговарят на ограничителните изисквания на чл. 107, ал. 2 и 3 от Закона за независимия финансов.

## **9. Мажоритарни акционери**

### *9.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.*

Към датата на настоящия Проспект капиталът на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, номинална стойност 1 лв. за една акция с ISIN код на емисията BG1100099065.

Към датата на настоящия Проспект акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции с право на глас</b>	<b>% от капитала</b>	<b>Начин на притежаване</b>
Гама Финанс ЕООД	1 525 271	22.03	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	585 850	8.46	Пряко
УПФ „Съгласие“	483 238	6.98	Пряко
		<b>37.47</b>	

Акциите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна

цел. Дълговите инструменти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от 10 май 2022 г. са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е придобивало и прехвърляло собствени акции в разглеждания исторически период и към датата на настоящия Проспект не притежава собствени акции.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Емитента или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата при осъществяване на задължително търгово предлагане.

#### *9.2. Различни права на глас на главните акционери на Емитента*

Издадените акции от Дружеството дават еднакви права и в този смисъл основните акционери нямат различни права на глас.

*9.3. Посочва се, доколкото е известно на емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол*

Към датата на изготвяне на този Проспект няма физическо или юридическо лице, което да притежава над 50 на сто от капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ и по този начин да го контролира.

Към датата на изготвяне на този Проспект няма физическо или юридическо лице, което да осъществява непряк контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителни разпоредби на ЗППЦК върху Емитента.

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 няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк или непряк контрол върху „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

На Дружеството не е известно наличието на друг вид контрол, упражняван върху емитента, съгласно чл.146, ал.1 от ЗППЦК и във връзка с § 1, т.14 от ДР на ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас в Общото събрание достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас,

която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато достигането или преминаването на посочените прагове е в резултат на пряко придобиване или на прехвърляне на акции с право на глас, задължението за уведомяване възниква и за централния регистър на ценни книжа. Формата, съдържанието и редът за извършване на уведомяването се определят с наредба. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице“ (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните ѝ акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от стойността на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т ЗППЦК (в зависимост от това кой от двата е по-нисък). Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от стойността на активите му съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити публично по реда на чл.100 т, ЗППЦК (в зависимост от това кой от двата е по-нисък).

Съгласно чл. 114а, ал. 3 ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с активи е необходимо мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представения на ОС капитал, а в останалите случ-и - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за „заинтересовано лице“), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Управителният орган представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението.

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

Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, **имат следните права:**

- *Право да предявят пред съда искове на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи.*

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда искове на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството.

Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

- *Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред*

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред.

Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския Закон.

- *Право да искат назначаване на контрольори.*

Такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

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

*9.4. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента.*

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

Всички акционери на Дружеството, включително основните акционери, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството

## **10. Сделки между свързани между свързани лица.**

По смисъла на МСС 24 дадено лице се счита за свързано, когато:

а) директно или индиректно чрез един или повече посредници лицето:

i) контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);

ii) има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или

iii) упражнява общ контрол върху предприятието;

б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;

в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник (вж. МСС 31 Дялове в съвместни предприятия);

г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;

д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква а) или г) по-горе;

е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;

ж) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Свързаните лица на Групата към 31.12.2023 г. включват акционери, дъщерните дружества и ключов управленски персонал. През отчетния период са отчетени разходи за възнаграждения на ключовия управленски персонал (възнаграждения и осигурителни вноски) в размер на 21 хил. лв.



В периода след датата на последно публикуван от Дружеството отчет (одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2023 г.) до датата на проспекта, емитента не е сключвал сделки със свързани лица, с изключение на изплатени възнаграждения и съответните осигурителни вноски и данък към ключов управленски персонал, както следва:

- Людмила Даскалова – възнаграждения в общ размер на 4 261.49 лв. и осигурителни вноски и данък в общ размер на 858.51 за периода месец декември 2023 г. до месец март 2024 г. включително;
- Зорница Ботинова - възнаграждения в общ размер на 1 619.04 лв. и осигурителни вноски и данък в общ размер на 176.19 лв за периода месец декември 2023 г. до месец март 2024 г. включително;
- Мария Желязкова – възнаграждения в общ размер на 308.74 лв. и осигурителни вноски и данък в общ размер на 166.26 за месец март 2024 г. За периода месец декември 2023 г. до месец февруари 2024 г. лицето е в майчинство.

## **11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.**

### *11.1. Историческа финансова информация и финансови отчети*

Одитираният годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторският доклад и отчет за управление за финансовата 2023 г., както и годишният консолидиран одитиран финансов отчет на Емитента към 31.12.2023 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), както и на интернет-страницата на Емитента ([www.bsproperties.eu](http://www.bsproperties.eu)).

Финансовите отчети на Емитента, включително и горепосочените 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).

<b>Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход</b>	<b>31.12.2023 г.</b>	
<b>хиЛ. лв.</b>	Индивидуални одитирани данни	Консолидирани одитирани данни
Приходи от продажби	164	164
Други приходи	613	614
Загуба от продажба на нетекущи активи	(185)	(185)
Разходи за материали	(50)	(54)
Разходи за външни услуги	(126)	(173)
Разходи за персонала	(129)	(132)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(1)	(1)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(74)	(74)
Други разходи	(374)	(427)
<b>(Загуба)/Печалба от оперативна дейност</b>	<b>(162)</b>	<b>(268)</b>
Финансови приходи	-	2 800
Финансови разходи	(2 385)	(2 385)
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>(2 547)</b>	<b>147</b>
Доход на акция (лв. )	(0.37)	0.02

**„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ**

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г. и годишен консолидиран одитиран финансов отчет към 31.12.2023 г.

Финансовия резултат от оперативната дейност на консолидирана база към края на четвърто тримесечие за 2023 г. е загуба в размер на 268 хил.лв., като се отчита спад с 4 667 хил. лв. от печалба в размер на 4 399 хил. лв. към 31 декември 2022 г. до загуба в размер на 268 хил. лв. към 31 декември 2023 г. Нетната печалба на консолидирана база отчита намаление в размер на 2 570 хил. лв. от печалба в размер на 2 717 хил. лв. към края на 2022 г. до 147 хил. лв. към края на 2023 г.

На индивидуална база Емитента към 31.12.2023 г. отчита оперативна загуба в размер на 162 хил. лв., спрямо 4 518 хил. лв. през 2022 г. През 2022 г. Дружеството е отчетало 5 693 хил. лв. от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, което обаче не води до формиране на паричен поток, съответно е изключено като резултат, който подлежи на разпределение под формата на дивидент. След отчитането на финансовите разходи, които са в размер на 2385 хил. лв., Емитента към 31.12.2023 г. формира нетен отрицателен резултат на индивидуална база в размер на 2 547 хил. лв.

Статията „Други приходи“ включва суми с обезщетителен характер. Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори.

Отчет за финансовото състояние	31.12.2023 г.	
хил. лв.	Индивидуални одитирани данни	Консолидирани одитирани данни
<b>АКТИВИ</b>		
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	62 065	94 865
Имоти, машини и съоръжения	3 167	3 167
Инвестиции в дъщерни предприятия	29 880	-
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>95 112</b>	<b>98 032</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		
Търговски и други вземания	28 002	28 009
Пари и парични еквиваленти	328	416
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>28 330</b>	<b>28 425</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>123 442</b>	<b>126 457</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Акционерен капитал	6 925	6 925
Премиен резерв	40 147	40 147
Други резерви	4 793	4 793
Натрупана печалба/ (загуба)	1 900	4 559
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>53 765</b>	<b>56 424</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	47 330	47 330
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>47 330</b>	<b>47 330</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	2 357	2 357

**„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ**

Търговски и други задължения	19 969	20 318
Задължения към персонала	12	13
Краткосрочни задължения към свързани лица	9	9
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>22 347</b>	<b>22 697</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>69 677</b>	<b>70 033</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>123 442</b>	<b>126 457</b>

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г. и годишен консолидиран одитиран финансов отчет към 31.12.2023 г.

Собственият капитал на консолидирана база се увеличава несъществено с 0.41%, достигайки 56 424 хил. лв. към края на 2023 г. спрямо 56 193 хил. лв. към 31.12.2022 г.

Собственият капитал на индивидуална база по одитирани данни намаля от 56 228 хил. лв. в края на 2022 г. до 53 765 хил. лв. към 31.12.2023 г. основно в резултат от реализираната текуща загуба в размер на 2 547 хил. лв. Нетекущите активи спадат през 2023 г. с 1 045 хил. лв. или 2%, достигайки 47 330 хил. лв. към 31 декември 2023 г., спрямо 48 375 хил. лв. към 31 декември 2022 г. Отчетеното понижение в стойностите на нетекущите активи е основно в резултат на рекласифицирана текуща част от дългосрочните заеми, с оглед на падежиращи плащания през 2024 г. Текущите пасиви отчитат ръст от 19 727 хил. лв. през 2023 г., достигайки 22 347 хил. лв. към 31 декември 2023 г., спрямо 2 620 хил. лв. към 31 декември 2022 г. Увеличението се дължи на нарастването на търговските и други задължения както в резултат на придобиването на нови дъщерни дружества, така и на рекласифицирана текуща част от дългосрочните заеми, с оглед на падежиращи плащания през 2024 г. Към края на 2023 г. търговските задължения на Дружеството в размер на 19 900 хил. лв. са формирани във връзка с придобиването на новите две дъщерни дружества и 26 хил. лв. от други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Дружеството.

Инвеститорите трябва да отчетат намерението на ръководството, че със суми от евентуалното увеличение на капитала с варанти ще се погасят не само част текущите задължения на Емитента, но и ще се покрие подчинен срочен дълг на стойност 4 700 хил. лв, които към момента е част от собственият капитал на Дружеството.

	<b>31.12.2023 г.</b>
<b>хил. лв.</b>	<b>Консолидирани одитирани данни</b>
<b>Оперативна дейност</b>	
Постъпления от клиенти	655
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	111
Плащания към доставчици	(545)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(120)
Плащания за данъци	(439)
Други постъпления/(плащания) от оперативната дейност, нетно	1 358
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>1 020</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>	

**„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ**

Постъпления от продажба на дъщерни дружества	3 742
Постъпления/ (плащания) във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси, нетно от парични средства	(1 164)
Други плащания	(2)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>2 576</b>
<b>Финансова дейност</b>	
Получени заеми	151
Плащане по получени заеми	(1 079)
Плащания на лихви	(2 225)
Плащания за такси и комисиони	(21)
Други плащания за финансова дейност	(84)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(3 258)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>338</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	78
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>416</b>

Източник: Годишен консолидиран одитиран финансов отчет към 31.12.2023 г.

	<b>31.12.2023 г.</b>
<b>хил. лв.</b>	<b>Индивидуални одитирани данни</b>
<b>Оперативна дейност</b>	
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	111
Постъпления от клиенти	655
Плащания към доставчици	(407)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(118)
Възстановени данъци	18
Платени данъци	(323)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	1 358
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>1 294</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>	
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	(1 167)
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(332)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	3 741
Други плащания от инвестиционна дейност	(26)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>2 216</b>
<b>Финансова дейност</b>	

Получени заеми	151
Плащане по получени заеми	(1 079)
Плащания на лихви	(2 224)
Плащания за такси и комисиони	(21)
Други плащания за финансова дейност	(84)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(3 257)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>253</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	75
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>328</b>

Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г.

## 11.2. Одитиране на историческа годишна финансова информация

### 11.2.1. Одиторски доклад

Годишният индивидуален финансов отчет на Емитента и годишният консолидиран финансов отчет на Емитента за 2023 г. са одитирани от „Одит – Корект“ ООД. „Одит – Корект“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 064). „Одит – Корект“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121519031, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Вишнева“ № 12, ет. 2, ап. 6. Регистрираният одитор отговорен за независимия одит на индивидуалният финансов отчет за 2023 г. е Росица Тричкова, която е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 0091).

В доклада относно одита на индивидуалния финансов отчет на Емитента за 2023 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционните имоти по справедлива стойност. Приложение 7 и 28 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на дружеството, чиито размер към 31.12.2023 г. е 62 065 хил. лв. Те формират 50,28% от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията, установена от МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. В тази област нашите одиторски процедури включиха:

- Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител;
- Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване;
- Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество;
- Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството, вкл. оповестяването на основните предположения.

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2023 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционните имоти по справедлива стойност. Приложение 8 и 28 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на Групата, чиито размер към 31.12.2023 г. е 94 865 хил. лв. Те формират 75,02% от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията, установена от МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този

въпрос като ключов. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. В тази област нашите одиторски процедури включиха:

В тази област нашите одиторски процедури включиха:

- Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител;
- Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване;
- Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество;
- Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Групата, вкл. оповестяването на основните предположения.“

*11.2.1a. Отказ на изготвяне на одиторски доклади или резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество*

Одиторският доклад към годишният индивидуален финансов отчет за 2023 г. , не е бил отказан от регистриран одитор и в него не се съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество. Одиторският доклад към годишният консолидиран финансов отчет за 2023 г. , не е бил отказан от регистриран одитор и в него не се съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

*11.2.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите*

Освен годишният индивидуален финансов отчет на Емитента за 2023 г. и годишният консолидиран финансов отчет на Емитента за 2023 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

*11.2.3. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани.*

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от Годишният одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г. и от годишният консолидиран одитиран финансов отчет за 2023 г. на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

*11.3. Правни и арбитражни производства*

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилност на дружествата от Групата му.

*11.4. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента*

След датата на последно изготвеният одитиран консолидиран финансов отчет (към 31.12.2023 г.) не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Емитента или на някое дружество от неговата Група.

*11.5. Проформа финансова информация*

Дружеството не изготвя проформа финансова информация.

*11.6. Политика по отношение на дивидентите*

Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА и не е приело собствена политика. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет, съответно 6-месечният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Дружеството е задължено да разпределя като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата за изтеклата финансова

година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

За историческия финансов период, обхванат от настоящия проспект Дружеството не е разпределяло дивидент .

## **12. Допълнителна информация**

### *12.1. Информация за акционерния капитал.*

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 6 925 156 на брой напълно платени обикновени, поименни, безналични акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационна квота в имуществото на Дружеството, съразмерни с номиналната стойност на акциите

Дружеството няма издадени акции, които не представляват капитал. Емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа, опции или варианти.

Няма лица, които да притежават права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, непривилегировани, поименни, безналични, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната и стойност. Всички издадени акции са част от капитала.

Дружеството не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа, както и ценните книжа с варианти.

Съгласно чл. 27, ал. 1 от Устава на Дружеството капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван само по един от следните три начина:

1. издаване на нови акции;
2. превръщане на облигации в акции, които са издадени като конвертируеми.
3. издаване на нови акции чрез упражняване на варианти.

Съгласно чл. 27, ал. 2 от Устава на Дружеството капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата, както и с непарични вноски или под условие. Разпоредбите на чл. 193, 195, 196, ал. 3 и 197 от Търговския закон не се прилагат, освен в случаите по чл.113, ал.2, т.2 от ЗППЦК.

Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 58 от Устава, който гласи че в срок до 5 (пет) години от вписване на действащия към момента Устав в Търговския регистър, на основание чл. 196 от Търговския закон Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до номинален размер от 30 000 000 (тридесет милиона) лева чрез издаване на нови обикновени и/или привилегировани акции и/или да осъществи увеличението на капитала под условие, като приеме решение за издаване на емисия варианти. Предвиденият праг от 30 000 000 (тридесет милиона) лева се прилага общо до сумата на стойностите на всички увеличения на капитала, включително за стойността на акциите, за които са издадени варианти. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката. Актуалният дружествен договор на Емитента е приет с решение на ОСА с последно изменение на 16.06.2023 г. и е публикуван под номер 20230704090933 от 04.07.2023 г. на сайта на Търговския регистър, воден от Агенция по вписвания по партидата на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

## **13. Нормативно изискуеми оповестявания**

Дата	Обобщение на извършените оповестявания за последните 12 месеца
26.04.2024	Годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г.
29.03.2024	Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2023 г.

**„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ**

07.03.2024	Уведомление изх. № 43/07.03.2024 г. за решение на СД за издаване на емисия варианти.
29.02.2024	Отчет на емитент по облигации по чл.100е , ал.1, т.2 във връзка с чл.100е, ал.2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите.
29.02.2024	Междинен консолидиран финансов отчет на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ за четвърто тримесечие на 2023 г.
30.01.2024	Междинен индивидуален финансов отчет на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ за четвърто тримесечие на 2023 г.
29.11.2023	Отчет на емитент по облигации по чл.100е , ал.1, т.2 във връзка с чл.100е, ал.2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите.
29.11.2023	Междинен консолидиран финансов отчет на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ за трето тримесечие на 2023 г.
30.10.2023	Междинен индивидуален финансов отчет на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ за трето тримесечие на 2023 г.
28.08.2023	Отчет на емитент по облигации по чл.100е , ал.1, т.2 във връзка с чл.100е, ал.2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите.
28.08.2023	Междинен консолидиран финансов отчет на „Болкан енд сий пропъртис“ АДСИЦ за 2 тримесечие на 2023 г.
31.07.2023	Междинен финансов отчет на „Болкан енд сий пропъртис“ АДСИЦ за 2 тримесечие на 2023 г.
04.07.2023	Актуализиран устав на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ от 16.06.2023 г.
19.06.2023	Протокол от редовно Общо събрание на акционерите, проведено на 16.06.2023 г.
01.06.2023	Представяне на актуализирана покана за свикване на редовно Годишно общо събрание за акционерите на „Болкан енд сий пропъртис“ АДСИЦ на основание чл. 115 ал. 8 от ЗППЦК и материали по оса
01.06.2023	Публикация на актуализирана покана за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ на основание чл. 115 ал. 8 от ЗППЦК
29.05.2023	Отчет на емитент по облигации по чл.100е , ал.1, т.2 във връзка с чл.100е, ал.2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите.
29.05.2023	Междинен консолидиран финансов отчет на „Болкан енд сий пропъртис“ АДСИЦ за 1 тримесечие на 2023 г.
14.05.2023	Представяне на покана за свикване на редовно Общо събрание на акционерите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ на 16.06.2023
14.05.2023	Публикация на покана за свикване на редовно Общо събрание на акционерите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ на 16.06.2023
12.05.2023	Уведомление изх. № 86/12.05.2023 г. относно чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК и чл. 7 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.
12.05.2023	Изменения в Устава на Дружеството.
12.05.2023	Промяна в адреса на управление на дружеството.
04.05.2023	Протокол от извънредно ОСА проведено на втора дата 04.05.2023 г.
02.05.2023	Междинен индивидуален финансов отчет на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ за първо тримесечие на 2023 г.
24.04.2023	Годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г.
20.04.2023	Протокол от извънредно ОСА , проведено на 18.04.2023 г.



03.04.2023	Документи по чл.100б ал.7 от ЗППЦК.
03.04.2023	Документи от проведено общо събрание на облигационерите от 03.04.2023 г.
30.03.2023	Годишен индивидуален финансов отчет към 31-12-2022 г.
16.03.2023	Публикация на покана за свикване на извънредно ОСА на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ на 18-04-2023 г.
16.03.2023	Представяне на покана за свикване на ИОСА на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ на 18.04.2023 г.
16.03.2023	Провеждане на Общо събрание на облигационерите на 03.04.2023 г. за извършване на промяна в лихвения процент на облигациите издадените от „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, с ISIN код BG2100013213 .
15.03.2023	Съобщение за удължаване срок на подписка за публично предлагане на ценни книжа на „Болкан енд Сий пропъртис „ АДСИЦ.

Инвеститорите могат да се запознаят с посочената информация на интернет страницата на Дружеството, както и на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), на платформата на Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)).

#### **14. Договори от съществено значение**

Емитентът няма сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

Дъщерните дружества на Емитента нямат сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

#### **15. Налични документи**

Този Проспект и допълнителна информация за „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ могат да бъдат получени и от публичния регистър на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)).

През периода на валидност на Проспекта същият, както и Устава, историческата финансова информация за Емитента, и всякакви приложения към тях, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от последната финансова година, предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на интернет страницата на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ ([www.bsproperties.eu](http://www.bsproperties.eu)).

Уставът на Емитента и неговите одитирани финансови отчет са достъпни и по партидата на дружеството в ТРРЮЛЦ към Агенцията по вписанията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)).

През периода на валидност на Проспекта Уставът на Емитента, всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, и всякакви приложения към тях, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от последната финансова година, предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент:	„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ
Седалище:	гр. София
Адрес на управление:	ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 10, ет. 1, ап. 1
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 476
Електронна поща:	info@bsproperties.eu
Лице за контакт:	Людмила Даскалова – Изпълнителен директор
Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

**IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

**1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.**

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Устава на Дружеството основните му инвестиционни цели са: запазване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

Източниците на финансиране на дейността на Дружеството са собствения и привлечения капитал. За финансиране на своите инвестиции Дружеството използва и средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата набрани при първоначалното и последващите увеличения на капитала. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ използва и привлечен капитал в рамките на закона за финансиране на дейността си. Дружеството не е определило максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал.

Съветът на директорите на Дружеството се стреми към нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти и инвестиции в дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Стратегията на Дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от придобитите имоти, чрез отдаването им под наем, лизинг или аренда, или след извършване на ново строителство или подобрения на недвижимите имоти, сгради и съоръжения, с цел бъдеща продажба. Тази стратегия се осъществява при балансирано разпределение на риска.

**2. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства**

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограничения, заложили в Устава му и българското законодателство.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените в чл. 7, ал. 1 на Устава и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружества за секюритизация(ЗДСИЦДС)

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

Недвижимите имоти, придобивани от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ трябва да се намират на територията на Република България и на територията на друга държава членка.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да се преобразува в друг вид търговско дружество.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да променя предмета си на дейност.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 се изисква предварително одобрение от ОСА на ДСИЦ.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да инвестира повече от 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да придобива ценни книжа, търгувани на регулиран пазар или да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите по чл. 12 и 13 от Устава на Дружеството.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да взема заеми, с изключение на случаите описани в чл. 11, ал. 2 от Устава.

### **3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи**

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти, в които то инвестира.

Съгласно чл. 9, ал. 3 от Устава, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България и на територията на друга държава членка, включително: терени за строителство, земи с перспективи за застрояване, завършени или новоизграждащи се жилищни, индустриални, стопански сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в експлоатация на недвижимите имоти, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

Придобиването на нови недвижими имоти може да се извършва посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството или чрез банкови кредити, при спазване на ограниченията в закона и Устава. Пазарните сегменти, в които дружеството фокусира своите инвестиции са жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси и ваканционни имоти.

В допълнение Дружеството може да инвестира свободните си средства и в:

- ✓ ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава – без ограничения;
- ✓ банкови депозити – без ограничения;
- ✓ покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството;
- ✓ други активи, ако се допуска от действащото законодателство.

Общия размер на инвестициите посочени по-горе не могат да превишават 30 на сто от активите на Дружеството.

### **4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти**

#### Приемлива първоначална инвестиция

Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия.

#### Очаквана годишна доходност от проекта

Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

#### Срок на реализация на проекта

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси

срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

#### Ниво на риск

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти е представена в т. 4 Рискови фактори от този Проспект). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени на изгражданите имоти.

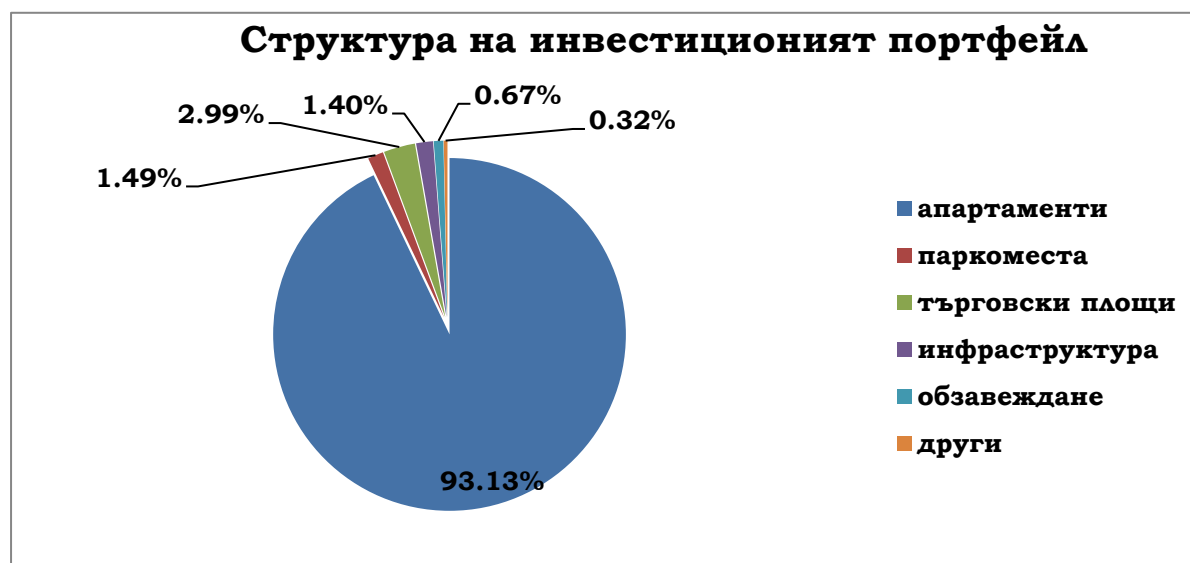
#### Възможност за дългово финансиране

Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти в комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

### **5. Информация за придобитите недвижими имоти:**

5.2.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти

Графика 1: Структура на инвестиционния портфейл към 31.12.2023 г.

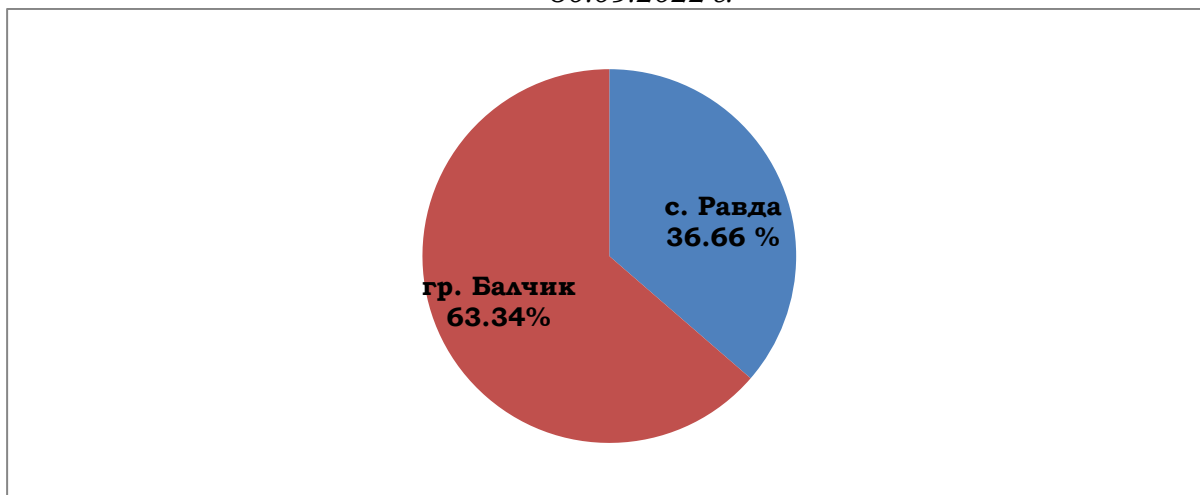


С най-висок дял са апартаментите с 93.13 на сто, следвани от търговските площи с дял от 2.99 на сто. Отношенията са изчислени на индивидуална основа към 31.12.2023 г.

5.2.2. местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти

Относителният дял (по пазарна стойност към 30.09.2022 г.) на недвижимите имоти според местонахождението им е представено в следната графика.

Графика 2: Географско разпределение на инвестициите в недвижими имоти към 30.09.2022 г.



Отношението е изчислено на индивидуална основа към 31.12.2023 г.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ притежава в завършен вид ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“, намиращ се в с. Равда, община Несебър. Към сградите има изградени и необходимите комуникационни и инфраструктурни съоръжения.

Малкото курортно селище Равда е разположено между град Несебър и село Ахелой, на 28 километра северно от Бургас и на 1 километър от главното шосе.

Живописният град-музей Несебър е само на няколко минути с кола от Равда. Местността около Равда изобилства от природни и културни забележителности. Природата е чиста, климатът е мек и морски. Екологично чистият плаж и чистото селище с прекрасен въздух са важни условия за спокоен семеен отдих.

Селището е предпочитана лятна курортна дестинация, затова през лятото има многобройни възможности за отдих и забавления, а през зимата районът е тих и спокоен. Курортът е бързоразвиващ се и започва да предлага не само хотелско настаняване за летния сезон, но и комплекси от затворен тип за целогодишно обитаване. Добрата инфраструктура – пътна и битова, е предпоставка тепърва да се развива в тази посока.

Ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“ е разположен в покрайнините на с. Равда в неурбанизирана и екологично чиста среда, заобиколен от тишина и спокойствие, само на 3 км от к.к. „Слънчев бряг“ и на 2 км от архитектурния резерват на ЮНЕСКО – гр. Несебър.

Най-близкият плаж се намира на около 500 метра от комплекса, на не повече от 7-8 минути пеша. В непосредствена близост до Сънрайз е разположен аквапарк, магазини за хранителни стоки, зеленчуци и плажни принадлежности, ресторанти, заведения. Комплексът е от затворен тип и предлага отлични условия за семейни двойки и семейства с деца, които търсят жилище сред чиста природа, но с добра инфраструктура и възможности за почивка и забавления в района.

Проект „Карпе Дием“ се намира в град Балчик, в съседство с прекрасната Ботаническата градина с редки, впечатляващи и екзотични растения и Двореца на румънската кралица Мария. Мястото е пълно с древни легенди, романтика и приключения, пораждащо непреодолимото желание да станеш част от този фантастичен град.

Град Балчик се намира само на 45 км от международно летище Варна и на 10 минути път с кола до красивия морски курорт Албена, където всеки може да намери място за отдих и развлечения. В Балчик има красиви места за яхти, които хармонично се съчетават с пътническия кей и плажа. В радиус от няколко километра има 3 места за голф, както и резерватът Тузлата, известен като център за калолечение и балнеология.

*5.2.3. описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация*

Ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“

Комплекс от затворен тип, изграден върху площ от 23 300 кв. м., с обща площ на сградите 11 963.52 кв. м., състоящ се от девет блока, три магазина, един ресторант и три басейна. Етажността на блоковете варира между 2 и 5 жилищни етажа.

Ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“ предлага 84 студия и 98 апартамента:

Помещения	Площ	Брой
Малко студио	34-47 кв. м.	36
Голямо студио	47-49 кв. м.	48
Малък апартамент	55-69 кв. м.	27
Среден апартамент	69-105 кв. м.	22
Голям апартамент	73-97 кв. м.	45
VIP апартамент	106-124 кв. м.	4

Всички помещения са климатизирани, модерно обзаведени, с напълно оборудван кухненски бокс и просторна тераса, както следва:

Помещения	Вид	Цвят
Малко студио	модерен	венге
Голямо студио	класически	череша
Малък апартамент	модерен	венге
Среден апартамент	класически	череша
Голям апартамент	модерен	венге
VIP апартамент	модерен	венге

Във ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“ има обособени три магазина и един ресторант /бистро/, както и три басейна – един кръгъл пред жилищна група F, един правоъгълен пред жилищни групи D и E и един правоъгълен пред жилищна група C.

Апартаментен комплекс „Карне Дием“

Луксозен комплекс от апартаменти, разположен на брега на морето, в близост до архитектурен комплекс Двореца в Балчик и Ботаническата градина, красиви сгради в средиземноморски архитектурен стил. Комплексът се състои от 179 апартамента, разпределени в две сгради всеки, от които имат красив изглед към морето. Апартаментите са с две или три стаи и предлагат за продажба „до ключ“. Собствениците и гостите могат да се насладят на спа център, плувен басейн, детска площадка и ресторанти.

Тяло 1 се състои от осем секции с различна етажност. Към него има обособен басейн и два ресторанта. Общата РЗП е 8 009.77 кв. м., със следното разпределение:

Секция	Общо РЗП	Етажи	Брой	Площ
Секция 1	542.24 кв. м.	4	8	52-79 кв. м.
Секция 2	623.18 кв. м.	4	9	55-80 кв. м.
Секция 3	783.97 кв. м.	4	9	75-117 кв. м.
Секция 4	1 036.96 кв. м.	5	13	75-91 кв. м.
Секция 5	948.78 кв. м.	5	12	76-89 кв. м.
Секция 6	1 296.67 кв. м.	6	17	74-90 кв. м.
Секция 7	1 302.63 кв. м.	6	18	54-115 кв. м.
Секция 8	1 130.81 кв. м.	5	14	69-111 кв. м.
Ресторант 2	-	партер	-	344.53 кв. м.

Тяло 2 се състои от седем секции с различна етажност. Към него има три ресторанта. Общата РЗП е 6 534.21 кв. м., със следното разпределение:

Секция	Общо РЗП	Етажи	Брой	Площ
Секция 1	541,19 кв. м.	4	7	72-87 кв. м.
Секция 2	613.29 кв. м.	4	8	72-88 кв. м.
Секция 3	937.05 кв. м.	5	12	76-87 кв. м.

## „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Секция 4	1 078.11 кв. м.	5	14	74-85 кв. м.
Секция 5	907.76 кв. м.	6	12	74-84 кв. м.
Секция 6	1 058.26 кв. м.	6	14	74-82 кв. м.
Секция 7	903.01 кв. м.	6	12	74-83 кв. м.
Ресторант 1	-	партер	-	168.09 кв. м.
Ресторант 2	-	партер	-	169.45 кв. м.
Ресторант 3	-	партер	-	158.00 кв. м.

107 паркоместа са предвидени за собствениците и гостите на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към датата на изготвяне и одобрение на настоящия проспект, част от имотите на Емитента се предоставени като обезпечение в ползва на местна финансова институция по договор за инвестиционен банков кредит, кредит-овърдрафт и емисия корпоративни облигации с ISIN 2100013213 на стойност 49 354 хил. лева. Предоставените като обезпечение имоти са следните:

- Блок Д апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок Е1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок F1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок F2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок F3 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок Е2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок С2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок В апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок С1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок R бистро и магазини, находящи се в с. Равда, община Несебър;
- Земя с идентификатор 02508.87.115, находяща се в гр. Балчик, ул. Възкресия Диветаковна № 21;
- Апартаменти, находящи се в гр. Балчик, ул. Възкресия Диветаковна № 21 с изключение на два апартамента с идентификационни номера 02508.87.115.18.5 и 02508.87.115.19.38;
- Ресторанти, находящи се в гр. Балчик, ул. Възкресия Диветаковна № 21;

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът е страна по два банкови кредита и корпоративна емисия облигации с ISIN BG2100013213 обезпечени със собствени недвижими имоти.

Параметрите по банковите кредити са следните

*Банков инвестиционен кредит:*

- ✓ Лихвен процент – референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РАПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент, който към момента е 2.70 %
- ✓ Размер на кредита при сключването му – 10 100 хил. лв.;
- ✓ Срок на кредита – 10.12.2031 г.;
- ✓ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- ✓ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ✓ Обезпечение – първа по ред ипотека върху следните инвестиционни имоти собственост на Дружеството:
  - Блок Д апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
  - Блок Е1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
  - Блок F1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
  - Блок F2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
  - Блок F3 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
  - Блок Е2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
  - Блок С2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър.

Средствата по кредита са използвани за придобиване на инвестиционни имоти от Дружеството.

*Банков кредит – овърдрафт*

- ✓ Лихвен процент – РАПКККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент, който в момента е 2.70 %
- ✓ Лимит на кредита – 1 000 хил. лв.;
- ✓ Срок на ползване на кредита – от 13.12.2023 до 13.12.2024 г.;
- ✓ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ✓ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
  - Обезпечение – втора и трета по ред ипотека върху следния инвестиционен имот собственост на дружеството – Блок Д апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър.

Средствата по кредита са използвани за допълване на оборотния капитал.

През периода Дружеството не е извършвал допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация на притежаваните недвижими имоти и не са налице планове за извършване на такива през текущата година. Налице е проект представляващ поредна фаза на курортното развитие на „Сънрайз клуб“ – с. Равда, но на този етап ръководството на дружеството не може да се ангажира със срокове, в които този проект ще бъде реализиран.

*5.2.4. извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти*  
Не са извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

*5.2.5. отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти*

Към датата на изготвяне на този Проспект „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ отдава под наем следните свои недвижими имоти:

- един апартамент от апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик;
- два ресторанта от апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик;
- паркоместа в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик;

Към датата на настоящия проспект относителния дял на оценката на отдадените за под наем недвижими имоти и паркоместа спрямо оценката на всички притежавани от Дружеството недвижими имоти на индивидуална основа е 1.42%

Всички имоти обект на отдаване под наем са собственост на Емитента.

*5.2.6. посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществени условия на застрахователните договори*

Недвижимите имоти са застраховани при ЗАД „Армеец“, като договорите са сключени съгласно общите им условия. В следващата таблица са посочени застраховките на недвижимите имоти и условията по застрахователните договори.

*Условия по застрахователни полици на имоти, собственост на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ*

<b>Застраховано имущество</b>	<b>Начало на застраховката</b>	<b>Край на застраховката</b>	<b>Застрахователна премия</b>	<b>Начин на плащане</b>
-------------------------------	--------------------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------



Апартаментен комплекс „Карпе Дием“	31.05.2023 г.	30.05.2024 г.	6 479.82 лв.	Плащане на четири вноски : 1-ва вноски – 05.06.2023 г. – 1 619.96 лв. 2-ра вноски – 29.08.2023 г. – 1 619.96 лв. 3-та вноски – 07.12.2023 г. – 1 619.96 лв. 4-та вноски – 09.02.2024 г. – 1 619.44 лв..
Ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“	08.06.2023 г.	07.06.2024 г.	7 233.98 лв.	Плащане на четири вноски : 1-ва вноски – 12.06.2023 г. – 1 808.50 лв. 2-ра вноски – 29.08.2023 г. – 1 808.50 лв. 3-та вноски – 07.12.2023 г. – 1 808.50 лв. 4-та вноски – 07.03.2024 г. – 1 808.48 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

**5.2.7. последно изготвената оценка на недвижимите имоти, включваща:**

- а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите;
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Балчик к-с Карпе Дием е 10.08.2023 г.
  - Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в с. Равда, к-с Сънрайз клуб е 22.12.2023 г.
  - Датата, на която е извършен огледа на оценяваното обзавеждане находящо се в с. Равда, к-с Сънрайз Клуб е 22.12.2023 г.
  - Датата, на която е извършен огледа на оценявания техн. арх. инвестиционен проект G1-G7 за реализиране в с Равда, к-с „Сънрайз клуб“ е 22.12.2023 г.
- б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти;
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. Балчик към 10.08.2023 г. е на стойност 40 154 340 лева., в т.ч земя за 2 776 870 лв.
  - Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в с Равда, к-с Сънрайз клуб към 22.12.2023 г. е на стойност 20 223 640 лв.,,
  - Оценката на обзавеждането на дружеството находящо се в с. Равда, к-с Сънрайз клуб към 22.12.2023 г. е на стойност 1 410 350 лв
  - Оценката на техн. арх. инвестиционен проект G1-G7 за реализиране в с Равда, к-с „Сънрайз клуб“ към 22.12.2023 г. е на стойност 3 053 050 лв.

Оценката на недвижимите имоти собственост на „Спринг Пропърти“ ЕООД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) към 26.09.2023 г. е в размер на 10 496 000 лева., което представлява дял 11.06 % от всички инвестиционни имоти на Групата.

**„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ**

Оценката на недвижимите имоти собственост на „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) към 15.09.2023 г. е в размер на 12 217 000 лева., което представлява дял 12.88 % от всички инвестиционни имоти на Групата.

*Пазарна оценка на апартаменти и търговски обекти, находящи се във ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“*

Обект	Площ кв. м.	Вещен метод	Приходен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.
182 броя апартаменти	11 817.10	9 404 120 лв.	21 432 167 лв.	19 026.600 лв.	19.026 600 лв.
Търговски обекти	146.42	157 431 лв.	355 952 лв.	316 250 лв.	316 250 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

*Пазарна оценка паркоместа, находящи се във ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“*

Обект	Брой	Вещен метод	Приходен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.
Сгради – паркоместа	69	584 522 лв.	954 860 лв.	880 790 лв.	880 790 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

*Пазарна оценка на обзавеждане, находящо се във ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“*

Обект	Разходен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.
Обзавеждане	385 120 лв.	385 120 лв.	385 120 лв.
Инфраструктура	826 700 лв.	826 700 лв.	826 700 лв.
Басейни	198 530 лв.	198 530 лв.	198 530 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

*Пазарна оценка на поземлен имот, находящ се в гр. Балчик*

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.
Земя – гр. Балчик	11 201	2 776 870 лв.	2 776 870 лв.	2 776 870 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

*Пазарна оценка на апартаменти в комплекс „Карпе Диет“*

Обект	Разгърнатата застроена площ в кв. м.	Приходен метод	Разходен метод	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.
179 броя апартаменти – комплекс „Карпе Диет“	13 765,12	35 048 090 лв.	9 530 840 лв.	38 132 380 лв.	35 931 770 лв.	35 931 770 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

*Пазарна оценка на търговски обекти в комплекс „Карпе Диет“*

Обект	Площ кв. м.	Приходен метод	Разходен метод	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.
Ресторанти „Карпе Диет“	840,07	1 689 440 лв.	790 190 лв.	1 406 180 лв.	1 446 200 лв.	1 446 200 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

*Пазарна оценка на техн. арх. инвестиционен проект G1-G7*

Обект	Метод на дисконтираните парични потоци	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.
Техн. арх. инвестиционен проект G1-G7	3 053 050 лв.	3 053 050 лв.	3 053 050 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Техническият архитектурен инвестиционен проект представлява поредна фаза на курортното развитие на „Сънрайз клуб“ – с. Равда. Комплексът ще бъде разположен на север от вече изграден комплекс в съответствие с получено разрешение за строеж (виза за проектиране). Хотелът ще се състои от седем тела – три тела по четири етажа, две тела по пет етажа и две тела по шест етажа. Хотелът ще предлага 164 малки, средни и големи напълно обзаведени апартаменти с кухненски боксове, дневен тракт, спални и бани, автоматични пожароизвестяващи и пожарогасителни системи, високо ниво на сигурност, както и адекватни отоплителни, вентилационни и климатични системи с индивидуален контрол на помещенията.

*Пазарна оценка на недвижими имоти земя и сгради собственост на  
Спринг Пропърти ЕООД  
(специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС)*

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Балансова стойност към 31.12.2023 г.	Дял към всички имоти на Дружеството
Земя – с. Баня	9500	314 570 лв.	314 570 лв.	3.00 %

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Обект	Разгърната застроена площ в кв. м.	Разходен метод	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.	Дял към всички имоти на Дружеството
147 броя апартаменти и паркоместа	26 731	6 540 220 лв	12 607 810 лв.	10 181 430 лв.	10 181 430 лв.	97.00 %

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

*Пазарна оценка на недвижими имоти земя и сгради собственост на  
Балчик Лоджистик Парк ЕАД  
(специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС)*

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Остатъчен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.	Дял към всички имоти на Дружеството
Земя – гр. Балчик	13 300	1 503 370 лв..	-	1 503 370 лв..	1 503 370 лв..	12.30 %
Земя – гр. Балчик	25 911	2 809 300 лв.	-	2 809 300 лв.	2 809 300 лв.	23.00 %
Земя – гр. Балчик	2 103	-	7 000 600 лв.	7 000 600 лв	7 000 600 лв	57.30 %

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Обект	Растроена площ в кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.	Дял към всички имоти на Дружеството
Сграда гр. Балчик	4 132	797 530.00 лв.	797 530 лв.	797 530 лв.	6.52%
Сграда гр. Балчик	404	85 770.00 лв.	85 770 лв.	85 770 лв.	0.01%
Сграда гр. Балчик	37	8 210.00 лв.	8 210 лв.	8 210 лв..	0.01%
Сграда гр. Балчик	48	12 430 лв.	12 430 лв.	12 430 лв.	-

*Пазарна оценка на недвижими имоти земя и сгради собственост на  
Проджект Пропърти ЕООД  
(специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС)*

**„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ**

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.	Дял към всички имоти на Дружеството
Земя – гр. Каварна	15 042	783 060 лв..	783 060 лв..	783 060 лв..	7.79 %
Земя – гр. Каварна	13 004	1 053 400 лв.	1 053 400 лв.	1 053 400 лв.	10.47 %
Земя – гр. Каварна	90	6 120 лв.	6 120 лв.	6 120 лв.	0.06 %
Земя – гр. Каварна	92	6 260 лв.	6 260 лв.	6 260 лв.	0.06%

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Обект	Растроена площ в кв. м.	Сравнителен метод	Разходен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2023 г.	Дял към всички имоти на Дружеството
Сграда гр. Каварна	546	1 503 650 лв.	981 520 лв.	1 373 120 лв.	1 373 120 лв.	13.65 %
Сграда гр. Каварна	546	1 503 650 лв.	981 520 лв.	1 373 120 лв.	1 373 120 лв.	13.65 %
Сграда гр. Каварна	546	1 253 060 лв.	788 210 лв.	1 136 850 лв.	1 136 850 лв.	11.30 %
Сграда гр. Каварна	287	916 790 лв.	614 000 лв.	841 090 лв.	841 090 лв.	8.36 %
Сграда гр. Каварна	546	1 137 380 лв.	698 950 лв.	1 027 770 лв.	1 027 770 лв.	10.22 %
Сграда гр. Каварна	322	154 590 лв.	100 810 лв.	141 150 лв.	141 150 лв.	1.40 %
Сграда гр. Каварна	287	866 410 лв.	575 110 лв.	793 590 лв.	793 590 лв.	7.89 %
Сграда гр. Каварна	546	1 657 910 лв.	1 100 500 лв.	1 518 560 лв.	1 518 560 лв.	15.10 %
Сграда гр. Каварна	11	-	1 990 лв.	1 990 лв.	1 990 лв.	0.02 %
Сграда гр. Каварна	9	-	2 430 лв.	2 430 лв.	2 430 лв.	0.02 %

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

в) датата, на която е извършена оценката;

Оценката на недвижимите имоти находящи се в гр. Балчик, к-с „Карпе Дием е изготвена на 14.08.2023 г., с ефективна дата на оценката към 10.08.2023 г.

Оценката на недвижимите имоти апартаменти, търговски обекти и паркоместа, находящи се в с. Равда, к-с „Сънрайз клуб е изготвена на 19.02.2024 г. г. с ефективна дата на оценката към 30.12.2023 г. г.

Оценката на на обзавеждането на дружеството находящо се в с. Равда, к-с „Сънрайз клуб“ е изготвена на 19.02.2024 г. с ефективна дата на оценката към 30.12.2023 г.

Оценката на на техн. арх. инвестиционен проект G1-G7 за реализиране в с Равда, к-с „Сънрайз клуб“ е изготвена на 19.02.2024 г. с ефективна дата на оценката към 30.12.2024 г.

Оценката на недвижими имоти собственост на „Спринг Пропърти“ ЕООД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) е изготвена на 05.10.2023 г., с ефективна дата на оценката към 26.09.2023 г.

Оценката на недвижими имоти собственост на „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) е изготвена на 25.09.2023 г., с ефективна дата на оценката към 15.09.2023 г.

Оценката на недвижими имоти собственост на „Проджект Пропърти“ ЕООД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) е изготвена на 10.01.2024 г., с ефективна дата на оценката към 30.12.2023 г.

г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват (посочват се отделно сумите според използвания метод за оценка; броят и общата сума, на която се оценяват недвижимите имоти; недвижимите имоти, отдадени

за ползване срещу заплащане, и недвижимите имоти, които не са отдадени за ползване, се посочват отделно);

Посочените методи са използвани при оценката на недвижимите имоти собственост на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, на „Проджект Пропърти“ ЕООД, на „Спринг Пропърти“ ЕООД и „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД

При определяне на стойността на земята е използван Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност) – земя. Той е анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. При прилагане на метода на сравнителната стойност се изхожда от покупните цени на такива имоти, които по отношение на влияещите върху тяхната стойност характеристики, съответстват в най-голяма степен на подлежащия на оценка имот.

При определяне стойността на земята може да се изходи, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. По този метод се сравняват качествата на продадените единици с оценявания имот и се правят изводи за стойността му.

Ако при оценявания обект парцела е по-голям от застроената площ на сградите, то условно земята се разделя на застроена земя и свободна за застрояване земя. При изчисляване стойността на сградите се работи със застроената земя, а свободната за застрояване земя се изчислява по сравнителния метод.

При определяне стойността на сградите се използва Метод на разходите (вещна стойност). Той представлява анализ на стойността на оценявания имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, а резултатите се представят като стойност на строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- ✓ цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;
- ✓ разходи за строителен надзор;
- ✓ разходи за инвеститорски контрол;
- ✓ други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и реализиране на строителния проект; разходи за услуги от страна на властите; разходи за осигуряване на финансовите средства; застраховка за строителство, изпитване на строителните материали.

Амортизацията е определена като съотношение между реалната остатъчна годност и нормативната експлоатационна годност на сградата, по формулата:

$$\text{Амор} = (A/T + A^2/T^2) * 0,5$$

където:

- ✓ А – срока на ползване в години;
- ✓ Т – нормативният срок на годност в години;

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравними, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти.

Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на

приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчният срок на ползване. Трайният годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценяваният обект.

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- ✓ разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение;
- ✓ риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.;
- ✓ административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота;
- ✓ производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.

Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането.

За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативния срок на годност на отделните видове сгради. (обн. в Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.) Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразени с възможната възвращаемост и с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

#### Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)

Използването на метода на сравнителна стойност при оценката на обекта се основава на неговата точност и най-голяма близост до пазарните цени.

Сравнителният метод отразява най-добре динамиката и тенденциите на пазара на недвижими имоти. За сравнение се използват офертните цени, публикувани в специализираната преса. Използваните офертни цени се коригират с корекционни коефициенти, които отразяват разликата между оценяваният обект и различните оферти.

При определяне на инвестиционна стойност на проект се използва Метод на дисконтираните парични потоци.

Методът на дисконтираните парични потоци изрично взема предвид времето и размера на всички планирани входящи и изходящи парични потоци. По метода DCF прогнозните нетни парични потоци се дисконтират обратно до датата на оценката, което е настоящата стойност на актива. В случай на дълготрайни или вечноживени активи DCF включва крайна стойност, която представлява стойността на актива в края на определения период на прогнозиране. Прогнозата за нетния оперативен доход на даден хотелски имот отчита както потенциалните приходи, така и оперативните разходи, характерни за хотелския бизнес. Приходите на хотела зависят от характера и класа на активите, но по принцип се групират в приходи от нощувки, приходи от храна и напитки и други приходи (които могат допълнително да бъдат разделени на спа услуги, паркинг, бизнес услуги, конферентни наеми и др.). Разработена е прогноза за оперативните разходи за всеки от отделите, както и за неразпределените оперативни разходи, като например мениджмънт и администрация, поддръжка, комунални услуги и др. В зависимост от концепцията и позиционирането на хотела (собственост, франчайз споразумение или управлявана от трета страна) се правят надбавки за разходите за управление и таксите за марката или оператора. Този краен резултат е печалбата на проекта. Печалбата може да бъде коригирана с базови такси за оператора и такси за стимулиране, ако тя се управлява от трета страна. След това се правят корекции за разходи, които са свързани с недвижимо имущество, имуществени данъци и застраховки за сгради и оборудване за намиране на нетния оперативен доход на ниво собственост. – 13 – Стойността при излизане от проекта се определя от прогнозата за

годишния нетен оперативен доход за годината, непосредствено след края на периода на държане, разделена на доходността при излизане (процент на капитализация), изразена като процент. Така стабилизиращият постоянен темп на растеж на инвестицията се отразява в оценката. Накратко, това прави изчисляването на паричния поток на NOI: Приходи – Отделни разходи – Неразпределени оперативни разходи = Брутна оперативна печалба Брутна оперативна печалба – такси за операторски бази = коригирана брутна оперативна печалба Коригирана брутна оперативна печалба – Такси за стимулиране на оператора = Печалба от хотела Печалба от хотела – фиксирани такси = нетен оперативен доход Изборът на паричните потоци зависи от характера на активите и предпочитанията на инвеститорите. Избрани са паричните потоци към собствен капитал.

г) сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния одитиран годишен финансов отчет на дружеството;

Сумата на оценката на недвижимите имоти не отговаря на стойността на недвижимите имоти отразени в одитирания индивидуален финансов отчет за 2022 г. поради продажба на инвестиционни имоти собственост на Дружеството. В последния неодитиран индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2023 г, стойността на недвижимите имоти е 62 065 хил. лв , а в последния неодитиран консолидиран финансов отчет на Групата стойността на недвижимите имоти е в размер на 94 866 хил. лв.

д) сравнителна информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти; когато източникът на информацията е трета страна, се предоставя потвърждение, че тази информация е била възпроизведена точно и че доколкото емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща; освен това се посочва/т източникът/източниците на информацията;

Оценителите използват общодостъпни източници на информация, която лесно може да бъде проверена, в т.ч. интернет страници с оферти за покупко-продажба на недвижими имоти.

*5.2.8. относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда*

Към 31.12.2023 г. неплатените наеми към дружеството за предходни периоди са в размер на 4 хил. лв.

## **6. Данни за банката-депозитар**

*6.1. Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница*

Банката-депозитар на Дружеството е „Тексим Банк“ АД със седалище и адрес на управление град София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 117, електронна страница в интернет [www.teximbank.bg](http://www.teximbank.bg), телефон: 070010117, e-mail: [custody@teximbank.bg](mailto:custody@teximbank.bg).

*6.2. Дата на учредяване, номер и дата на лиценз за извършване на банкова дейност*

„Тексим Банк“ АД е регистрирана с решение на СГС, фирмено отделение по ф.д. № 24103 от 1992 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 4542, т. 89, стр. 180, с ЕИК 040534040, Лицензия за извършване на банкова дейност № Б 27 издаден от БНБ , и актуализиран със заповед на БНБ № РД22-2268 от 16.11.2009 г.

*6.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване*

Банката-депозитар извършва следните услуги:

- съхранява паричните средства на дружеството;

- открива и обслужва сметки на името на дружеството за притежаваните от него парични средства и ценни книжа
- извършва плащания и операции по нареждане на дружеството и от негово име и за негова сметка;

- поддържа регистър за ценни книжа емитирани в Република България и и притежавани от дружеството, които са вписани в регистъра на Централния депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на банката-депозитар.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните;
- при прекратяване на съществуването на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;

- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;

- в случай, че Банката-депозитар сключи с „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ договор с който поеме функции на инвестиционен посредник на дружеството;

- в случай, че Банката-депозитар стане кредитор или гарант на дружеството;

- в случай, че Банката-депозитар бъде избрана за член на съвета на директорите на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ или лице, което изпълнява управителни и контролни функции в дружеството.

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и двумесечно от страна на „Обединена българска банка“ АД.

За дейността по договора „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ заплаща на „Тексим Банк“ АД възнаграждение в размер на 400 (сто четиристотин) лева без ДДС месечно.

## **7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС**

*7.1. Наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница*

„Холдинг Варна“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район Приморски, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, Административна сграда, представлявано заедно от Ивелина Кънчева Шабан – Изпълнителен директор и Милчо Петков Близнаков – Изпълнителен директор. Интернет страница [www.holdingvarna.com](http://www.holdingvarna.com), тел.: +359 52 663 765, E-mail: [office@holdingvarna.com](mailto:office@holdingvarna.com).

*7.2. Кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС*

Предметът на дейност на третото лице е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за ползване на патенти на дружества, в които холдинга участва; финансиране на дружества, в които холдинга участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност. организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на закона за счетоводството.

Третото лице, разполагайки с висококвалифицирани служители с нужния опит, предлага на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ организация и ресурси в обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно обслужването на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности по реда на чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от ЗДСИЦДС.

Договорът за изпълнение на функциите на обслужващо дружество съгласно отменено ЗДСИЦ между „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и „Холдинг Варна“ АД е сключен на 06.12.2007 г. В последствие договорът е изменен, както следва:

- ✓ с анекс 02.07.2009 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс от 01.03.2010 г., когато се изменят срокове на изплащане на възнаграждението;



- ✓ с анекс 18.10.2010 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс 30.05.2011 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс 14.10.2011 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ Допълнително споразумение от 19.12.2011 г., когато се променя възнаграждението във връзка с възлагане на допълнителни дейности по строителството на комплекс Карпе Дием;
- ✓ с анекс от 01.02.2012 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ Допълнително споразумение от 28.02.2012 г., когато се прави допълнение към допълнително споразумение от 19.12.2011 към Договор от 06.12.2007 г.;
- ✓ със споразумение от 22.05.2018 г., когато се регламентират условията за обработване на лични данни;
- ✓ с анекс от 01.08.2018 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс от 04.12.2020 г., когато се удължава срока на договора;
- ✓ с анекс от 18.01.2022 г., когато договора за извършване на дейност от „Холдинг Варна“ АД като обслужващо дружество по отменения ЗДСИЦ се изменя като договор за извършване на дейност като трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и клаузите в него са съобразени с действащото законодателство.
- ✓ с анекс от 27.02.2024 г., когато се изменя размера на възнаграждението

7.3. *Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел с изключение на информация за цени, начин на плащане и неустойки при прекратяването му*

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ възлага на третото лице следните дейности:

Консултации и анализ относно инвестиционната стратегия на Дружеството

Третото лице изготвя обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвя мотивирани предложения за покупка от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ на собственост и ограничени вещни права върху собственост.

Третото лице проучва състоянието на недвижимите имоти, които притежава Дружеството с оглед състоянието и развитието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвя мотивирани предложения за начина на управление или разпореждане с недвижимите имоти, включително отдаването им под наем, аренда, лизинг или продажба.

Третото лице изготвя мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност, както и вида на придобиваните недвижими имоти, съгласно Устава или другите вътрешни актове на Дружеството, когато такива промени се налагат с оглед промени в действащата нормативна уредба или пазарните условия.

Водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на Дружеството

Разработва счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на Дружеството. Изготвя и оформя всички първични счетоводни документи, отразяващи стопанските операции на Дружеството и извършва текущо осчетоводяване на същите в съответствие с действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика. Консултира Дружеството за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативни актове в областта на финансовото, трудовото и счетоводното право. Третото лице поема представляването и защитата на интересите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ пред представителите на Министерството на финансите, КФН, Национален статистически институт, Национален осигурителен институт и Национална здравноосигурителна каса.

Обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, извършване на строежи и подобрения в тях

Третото лице контролира състоянието на недвижимите имоти. Намира и предлага на възложителя в съответствие с неговите указания, потенциални наематели за имотите и води преговори с тях. Извършва подготвителни действия по отдаване на имотите под

наем или тяхната продажба. Осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорените задължения. Извършва строежи и подобрения в недвижимите имоти, като организира ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на Дружеството и при спазване на изискванията и ограниченията в приложимите нормативни актове и Устава на Дружеството.

С анекс от 18.01.2022 г., срокът на договора между страните е за две години и в случай, че 90 дни преди изтичането на срока някоя от страните не възрази писмено, той се счита за продължен за още две години. Освен това договорът се прекратява с изтичане на срока му, по взаимно съгласие на страните или едностранно с писмено предизвестие на изправната страна, когато насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ заплаща ежемесечно възнаграждение на третото лице за административно и счетоводно обслужване в размер на 950 лева без ДДС. Дружеството изплаща възнаграждение в размер на 500 лева без ДДС за дейности свързани с управлението на апартаментен комплекс „Карпе Диам“, находящ се в град Балчик.

## **8. Данни за оценителите на недвижимите имоти**

*8.1. Имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта*

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за периода, обхванат от настоящия проспект е „Велинов Консулт“ ЕООД, с ЕИК103088211, адрес гр. Варна, ул. „Христо Ботев“ № 6, вх. В, ап. 5, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 902700016 (15.07.2020 г.), издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Велинов консулт“ ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията [www.velinovconsult.bg](http://www.velinovconsult.bg).

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за периода , обхванат от настоящия проспект е Стефан Симеонов Бънков, с ЕИК 180498368, оценител притежаващ сертификати за оценителска правоспособност с регистрационни № 810100517 (30.10.2017); 500100809 (01.02.2018 г.); 100102440 (24.06.2019 г.) издадени от камарата на независимите оценители в България. Стефан Симеонов Бънков изготвя оценки от 2017 г. В практиката ке у работил с държавни структури, физически и юридически лица. От 2020 г. е вписан в списъка на вещите лица към Шуменския окръжен съд.

Оценител на техн. арх. инвестиционен проект G1-G7 за реализиране в с Равда, к-с „Сънрайз клуб“ на Дружеството за периода , обхванат от настоящия проспект е „Персин“ ЕООД, с ЕИК 103549391, адрес гр. Варна, ул. Хараламби Ангелов“ № 7, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 900300015 (14.12.2009 г.), издаден от Камарата на независимите оценители в България.

*8.2. кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите*

Оценителите на недвижимите имоти, посочен в т. 8.1 по-горе, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки.

„Велинов Консулт“ ЕООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1996 година. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор, от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки.

„Велинов Консулт“ ЕООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноса, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки.

Дружеството притежава Оценителска правоспособност: Търговски предприятия и вземания, Машини и съоръжения, Недвижими имоти, Поземлени имоти в горски територии, Други активи, Права на интелектуалната и индустриалната собственост, Земеделски земи и трайни насаждения и в него работят няколко лицензирани оценителя.

Стефан Симеонов Бънков е извършвал широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност, която притежава. В своята практика е работил със различни държавни структури, банки, застрахователни дружества, физически и юридически лица. Оценявал е земеделски земи, трайни насаждения, парцели, апартаменти, къщи, стопански постройки, многоетажни сгради, СМР и щети за нуждите на държавни органи и застрахователни дружества. От 2020 г. е вписан в списъка на вещите лица към

„Персин“ ЕООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 2000 година. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор, от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки.

„Персин“ ЕООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, оценки за апортна вноска и други специализирани експертни оценки.

Дружеството притежава Оценителска правоспособност: Търговски предприятия и вземания, Машини и съоръжения, Недвижими имоти, и в него работят няколко лицензирани оценителя.

## **9. Допълнителна информация за разходите на дружеството**

*9.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел*

Съгласно чл. 15, ал. 2 от Устава на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година, не може да надхвърлят 20 на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината предхождаща начисляването на разходите.

*9.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС*

Съгласно Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите на Дружеството получават месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите. То не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната/

В периода след датата на последно публикуван от Дружеството отчет (одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2023 г.) до датата на проспекта, емитента не е сключвал сделки със свързани лица, с изключение на изплатени възнаграждения и съответните осигурителни вноски и данък към ключов управленски персонал, както следва:

- Людмила Даскалова – възнаграждения в общ размер на 4 261.49 лв. и осигурителни вноски и данък в общ размер на 858.51 за периода месец декември 2023 г. до месец март 2024 г. включително;
- Зорница Ботинова – възнаграждения в общ размер на 1 619.04 лв. и осигурителни вноски и данък в общ размер на 176.19 лв за периода месец декември 2023 г. до месец март 2024 г. включително;
- Мария Желязкова – възнаграждения в общ размер на 308.74 лв. и осигурителни вноски и данък в общ размер на 166.26 за месец март 2024 г. За периода месец декември 2023 г. до месец февруари 2024 г. лицето е в майчинство.

Методът на определяне на възнаграждението на третото лице по чл. 27, ал. 4 е посочен в договора между него и Емитента и е описан в т. 7.3. от Раздел IV на този Проспект.

**10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава**

*10.1. правноиндивидуализиращи данни (наименование, правноорганизационна форма, седалище и адрес на управление, електронен адрес, интернет страница, представляващи, регистърни данни и др.) за специализираното дружество; процентно съотношение на участието на дружеството със специална инвестиционна цел в капитала на специализираното дружество; процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите съгласно последния изготвен и публикуван отчет за финансовото състояние на дружеството със специална инвестиционна цел; абсолютна стойност на инвестицията в специализираното дружество към датата на придобиването; съществени условия и параметри на сделките, сключени по реда на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК, с които е извършено учредяването/придобиването на специализираното дружество;*

Към датата на изготвяне на този проспект Емитентът притежава участие в капитала на следните дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС:

„Проджект Пропърти“ ЕООД, ЕИК 124060334. „Проджект Пропърти“ ЕООД е специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на дружеството. Седалището на „Проджект Пропърти“ ЕООД е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дружеството се представлява и управлява от Людмила Даскалова. Електронна поща за кореспонденция с представляващия – [l.daskalova@bsproperties.eu](mailto:l.daskalova@bsproperties.eu). Дружеството „Проджект Пропърти“ ЕООД не поддържа интернет сайт. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към 31.12.2023 г. е 8.00 %. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към датата на изготвяне на Проспекта е 8.00 %.

„Проджект Пропърти“ ЕООД е учредено през 2005 г. под наименованието „Камбана“ ЕООД и е регистрирано в Търговския регистър на Варненския окръжен съд с Решение № 2998/10.05.2005 г. Дружеството е придобито на основание договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 21.12.2018 г. на стойност 22 000 лв. от едноличния собственик на капитала му Ивалина Адеуми Адесания. Одобрение на сделката не изисквано от ОСА на Емитента, поради факта, че стойността на сделката е значително по-ниска от законово-определените прагове посочени в чл. 114 от ЗППЦК. Ивалина Адеуми Адесания не е заинтересувано лице спрямо Емитента. Прехвърлянето на дружествените дялове е вписано с акт за вписване № 20190114093613.

„Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД, ЕИК 203817664. „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД е специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на дружеството. Седалището на „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дружеството се представлява и управлява от Людмила Даскалова. Електронна поща за кореспонденция с представляващия – [l.daskalova@bsproperties.eu](mailto:l.daskalova@bsproperties.eu). Дружеството „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД не поддържа интернет сайт. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към 31.12.2023 г. е 8.29 %. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към датата на изготвяне на Проспекта е 8.29 %.

„Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД е учредено през 2015 г. и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт за вписване № 20151202170701 Дружеството е придобито от „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ по силата на джиро от 15.09.2023 г. върху временно удостоверение №2 от 24.07.2023 г на стойност 10 200 хил лв. Сделката за придобиването е одобрена от ОСА на Емитента на 18.01.2023 г., поради липса на кворум на първа дата 03.01.2023 г., поради факта, че дружеството е специализирано по чл 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Чл. 114 и чл. 114а са неприложими предвид стойността на сделката, която е значително по-ниска от законово-определените прагове и не участват заинтересовани лица. Прехвърлянето на акциите е вписано с акт за вписване № 20230928104210.

„Спринг Пропърти“ ЕООД, ЕИК 206965287. „Спринг Пропърти“ ЕООД е специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на дружеството. Седалището на „Спринг Пропърти“ ЕООД е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дружеството се представлява и управлява от Людмила Даскалова. Електронна поща за кореспонденция с представляващия – [l.daskalova@bsproperties.eu](mailto:l.daskalova@bsproperties.eu). Дружеството „Спринг Пропърти“ ЕООД не поддържа интернет сайт. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към 31.12.2023 г. е 7.92 %. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към датата на изготвяне на Проспекта е 7.92 %.

„Спринг Пропърти“ ЕООД е учредено през 2022 г. и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт за вписване № 20220606105351. Дружеството е придобито на основание договор за покупко-продажба на дружествени дялове от 27.09.2023 г. на стойност 9 700 хил. лв. от едноличния собственик на капитала му „ПФК Черно море“ АД. Сделката за придобиването е одобрена от ОСА на Емитента на 16.06.2023 г., поради факта, че дружеството е специализирано по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Чл. 114 и чл. 114а са неприложими предвид стойността на сделката, която е значително по-ниска от законово-определените прагове и не участват заинтересовани лица. Прехвърлянето на дяловете е вписано с акт за вписване № 20231016114602.

През четвърто тримесечие на 2023 г. Дружеството-майка:

- увеличи капитала на дъщерното си дружество Проджект Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска в общ размер на 65 хил. лв. Промяната в капитала е отразена по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър;
- увеличи капитала на дъщерното си дружество Спринг Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска в общ размер на 72 хил. лв. Промяната в капитала е отразена по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър.
- увеличи капитала на дъщерното си дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 24 хил. лв.

#### *10.2. информацията по т. 5.2 за придобитите от специализираното дружество недвижими имоти*

„Проджект пропърти“ ЕООД придоби през 2020 г. земя с обща площ от 15 041 кв.м и сгради с РЗП 15 853,01 с различна степен на завършеност, обособени във ваканционен туристически комплекс с жилища за сезонно обитаване, находящи се в гр. Каварна.

Имотите на дружеството се състоят от:

1. Поземлен имот, находящ се в гр. Каварна, „Крайбрежна зона“, ул. „10-та“, с площ от 15 041 кв.м., ведно с изградените в него сгради, в т.ч.:

- Сграда № 1 с РЗП 1 189.45 кв.м. и изби с РЗП 155.36 кв.м., със степен на завършеност 91.01%;
- Сграда № 2 с РЗП 2 276.05 кв.м. и изби с РЗП 292.34 кв.м., със степен на завършеност 78.05%;
- Сграда № 3 с РЗП 2 276.05 кв.м. и изби с РЗП 292.34 кв.м., със степен на завършеност 64.53%;
- Сграда № 5 с РЗП 2 276.05 кв.м. и изби с РЗП 292.34 кв.м., със степен на завършеност 59.25%;
- Сграда № 6 с РЗП 2 276.05 кв.м. и изби с РЗП 292.34 кв.м., със степен на завършеност 78.15%;
- Сграда № 7 с РЗП 1 189.45 кв.м. и изби с РЗП 155.36 кв.м., със степен на завършеност 86.48%;
- Сграда № 8 с РЗП 2 276.05 кв.м. и изби с РЗП 292.34 кв.м., със степен на завършеност 86.48%;
- Ресторант с РЗП 321.44 кв.м., със степен на завършеност 60.40%.

2. Поземлен имот, находящ се в гр. Каварна, „Крайбрежна зона“, с площ от 90 кв.м., с начин на трайно ползване: за електроенергийно производство.

3. Поземлен имот, находящ се в гр. Каварна, „Крайбрежна зона“, ул. „10-та“, с площ от 13 003 кв.м., с начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс.

4. Поземлен имот, находящ се в гр. Каварна, „Крайбрежна зона“, с площ от 92 кв.м., с начин на трайно ползване: за електроенергийно производство, заедно с изграждения в него трафопост със ЗП от 11 кв. м.

Относителният дял на недвижимите имоти на „Проджект Пропърти“ ЕООД към недвижимите имоти на Групата към 31.12.2023 г. е 10.63 %. Относителният дял на всеки от имотите на Дружеството към общата им стойност е посочена в т. 5.2.7., б. „б“ на Раздел IV по-горе.

Недвижимите имоти на „Проджект Пропърти“ ЕООД са застраховани в ЗАД „Армеец“ АД.

Към 31.12.2023 г. и към датата на Проспекта „Проджект Пропърти“ ЕООД не отдава недвижими имоти под наем.

Методите, по които се извършват оценките на имотите на „Проджект Пропърти“ ЕООД, са описани в т. 5.2.7., б. „г“ на Раздел IV по-горе.

„Проджект Пропърти“ ЕООД не е правило инвестиции и разходи необходими за въвеждане на активите в експлоатация.

„Проджект Пропърти“ ЕООД, не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите си имоти.

„Проджект Пропърти“ ЕООД, няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

„Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД притежава земи и сгради, находящи се в гр. Балчик.

Имотите на дружеството се състоят от:

1. Поземлен имот, находящ се в гр. Балчик, ул. „Дунав“, м-ст Промислена зона с площ от 13 300 кв.м., ведно с изградените в него сгради, в т.ч.:

- Сграда с РЗП 4 132 кв.м.;
- Сграда с РЗП 404 кв.м.;
- Сграда с РЗП 37 кв.м.;

2. Поземлен имот, находящ се в гр. Балчик, ул. Дунав № 40, с площ от 25 910 кв.м., ведно с изградената в него сграда, в т.ч.:

- Сграда с РЗП 48 кв. м

3. Поземлен имот, находящ се в гр. Балчик, ж.к „Марина Сити“, ул. „Приморска“, с площ от 13 003 кв.м., с начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс.

Относителният дял на недвижимите имоти на „Проджект Пропърти“ ЕООД към недвижимите имоти на Групата към 31.12.2023 г. е 12.87 %. Относителният дял на всеки от имотите на Дружеството към общата им стойност е посочена в т. 5.2.7., б. „б“ на Раздел IV по-горе.

Недвижимите имоти на „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД са застраховани в ЗАД „Армеец“ АД.

Към 31.12.2023 г. и към датата на Проспекта „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД не отдава недвижими имоти под наем.

Методите, по които се извършват оценките на имотите на „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД, са описани в т. 5.2.7., б. „г“ на Раздел IV по-горе.

„Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД не е правило инвестиции и разходи необходими за въвеждане на активите в експлоатация.

„Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД, не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите си имоти.

„Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД, няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

„Спринг Пропърти“ ЕООД притежава земя с обща площ от 9 500 кв.м ведно с построените върху нея самостоятелни обекти, завършени в „груб строеж“, представляващи част от апартаментен хотелски комплекс състоящ се от седем секции с РЗП 26 731, находящи се в с. Баня, общ. Разлог, обл. Благоевград.



Относителният дял на недвижимите имоти на „Спринг Пропърти“ ЕООД към недвижимите имоти на Групата към 31.12.2023 г. е 11.06 %. Относителният дял на всеки от имотите на Дружеството към общата им стойност е посочена в т. 5.2.7., б. „б“ на Раздел IV по-горе.

Недвижимите имоти на „Спринг Пропърти“ ЕООД са застраховани в ЗАД „Армеец“ АД.

Към 31.12.2023 г. и към датата на Проспекта „Спринг Пропърти“ ЕООД не отдава недвижими имоти под наем.

Методите, по които се извършват оценките на имотите на „Спринг Пропърти“ ЕООД, са описани в т. 5.2.7., б. „г“ на Раздел IV по-горе.

„Спринг Пропърти“ ЕООД не е правило инвестиции и разходи необходими за въвеждане на активите в експлоатация.

„Спринг Пропърти“ ЕООД, не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите си имоти.

„Спринг Пропърти“ ЕООД, няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски.

**11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информацията по т. 5.2.2 за тези имоти.**

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът не е взел решение да придобива недвижими имоти в други държави членки.

**V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДЯЛОВИ ЕДИНИЦИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗА КОЛЕКТИВНО ИНВЕСТИРАНЕ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП)**

**1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган**

1.1. Лицата отговорни за информацията посочена в този Проспект са посочени в раздел „Отговорни лица“ на Раздел III Информация по Приложение 3 от делегиран регламент 2019/980, на стр. 25 по-горе.

1.2. Декларацията от лицата за достоверността на информацията е посочена в същия раздел.

1.3. В Проспекта не е включена декларация или доклад, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт.

1.4. Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- ✓ Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- ✓ Министерство на финансите ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- ✓ Национален статистически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)).

**1.5. Декларации**

а) настоящият Проспект е бил одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129;

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

в) това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект;

г) инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа;

**2. Рискови фактори**

Рисковите фактори по тази точка са посочени по-горе в този Проспект в раздел II Рискови фактори.

### 3. Съществена информация

#### 3.1. Декларация за оборотния капитал

С подписа си на последната страница, изпълнителния директор на Дружеството Людмила Даскалова, счита, че оборотният капитал е достатъчен за финансиране на настоящите му нужди.

#### 3.2. Капитализация и задлъжнялост

Декларация за капитализацията - Консолидирани неаудитирани данни	към 29.02.2024
<b>Общ текущ дълг (включително текуща част от нетекущия дълг)</b>	<b>22 869</b>
- Гарантиран	
- Обезпечен	2 489
- Негарантиран/необезпечен	20 380
<b>Общ нетекущ дълг (с изключение на текущата част от нетекущия дълг)</b>	<b>47 336</b>
- Гарантиран	
- Обезпечен	47 330
- Негарантиран/необезпечен	6
<b>Собствен капитал</b>	<b>56 008</b>
- Основен капитал	6 925
- Законов(и) резерв(и)	
- Други резерви	4 793
Премииен резерв	40 147
Натрупана печалба	4 143
<b>Общо пасиви и собствен капитал</b>	<b>126 213</b>

Източник: неаудитирани консолидирани данни на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ предоставени от Емитента към 29.02.2024 г.

	Декларация за задлъжнялостта - Консолидирани неаудитирани данни	към 29.02.2024
А	Парични средства	408
Б	Парични еквиваленти	
В	Други текущи финансови активи	27777
<b>Г</b>	<b>Ликвидност (А + Б + В)</b>	<b>28185</b>
Д	Текущ финансов дълг (включително дългови инструменти, но с изключение на текущата част от нетекущия финансов дълг)	21995
Е	Текуща част от нетекущия финансов дълг	874
<b>Ж</b>	<b>Текуща финансова задлъжнялост (Д + Е)</b>	<b>22869</b>
<b>З</b>	<b>Нетна текуща финансова задлъжнялост (Ж — Г)</b>	<b>(5 316)</b>
И	Нетекущ финансов дълг (без текущата част и дълговите инструменти)	7349
Й	Дългови инструменти	39981
К	Нетекущи търговски и други задължения	6
<b>Л</b>	<b>Нетекуща финансова задлъжнялост (И + Й + К)</b>	<b>47336</b>
<b>М</b>	<b>Обща финансова задлъжнялост (З + Л)</b>	<b>42020</b>

Източник: неаудитирани консолидирани данни на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ предоставени от Емитента към 29.02.2024 г.

Дружеството към 29.02.2024 г. няма косвени или условни задължения.

3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането



Доколкото е известно на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

В настоящото Предлагање не са налице договорености между Дружеството и Мениджъра, експерти или трети лица, въз основа на които на горепосочените лица да е дължимо възнаграждение или някакъв друг вид облага, зависима от резултата от това Предлагање.

### *3.4. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията*

Настоящата емисия се предлага публично за записване въз основа на решение на Съвета на директорите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, проведено на 07.03.2024 г., въз основа на чл.58, ал. 1 от Устава на емитента.

Очакваните брутни постъпления по настоящата емисия, при условие, че бъдат записани всички 3 000 000 варианти по емисионна цена 0.001 лв. за 1 вариант ще бъдат в размер на 3 000 лв., а при минимално записване ще бъдат в размер на 800 лв. и са по-ниски от разходите по емисията, които са в размер на 16 883 лв.

Очакваните общи постъпления по нова емисия обикновени акции (след упражнението на настоящата емисия варианти) са както следва:

- При упражняване на максималното предложено количество варианти (3 000 000 броя), нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 64 483 хил. лв.

- При упражняване и заплащане на минимално изискваните варианти (800 000 броя), нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 17 183 хил. лв.

Нетните постъпления от упражняването на настоящата емисия варианти ще се използват за осъществяване на основната дейност на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, свързана с развитие на инвестиционни проекти в сектора на недвижимите имоти, за погасяване задължения, включително на подчинен срочен дълг към миноритарния акционер Стикс 2000 ЕООД и за заплащане на разходите, свързани с увеличението на капитала под условие.

Параметри на подчинения срочен дълг към датата на настоящия проспект:

- Размер - 4 709 хил. лв.
- Лихвен процент – 1,80 % годишна лихва. Дължимата годишна лихва се капитализира на годишна база
- Дата на сключване на договор – 31.12.2018 г.
- Обезпечения – няма
- Неустойки – няма .

Постъпленията от упражняването на вариантите няма да се използват за придобивания на активи, различни от обичайната стопанска дейност на Емитента.

## **4. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия**

Описаната в този раздел информация е от общо естество и е изготвена съгласно законите и нормативните актове по отношение на публичните дружества, приложими към датата на настоящия Проспект, както и Устава на Дружеството. Следователно, инвеститорите трябва внимателно да разгледат Устава и да потърсят съвет от правен консултант за подробна информация относно правата и задълженията, свързани с акциите и Общото събрание.

*4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа – ISIN (International Security Identification Number)*

Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от ДР на ЗППЦК, вариантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност, до изтичането на определен срок.

Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги – базов актив. Базовият актив на варантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични акции с ISIN код BG1100099065, номинална стойност от 1 лв. всяка и право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на варантите – „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, инвеститорите във варанти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на варантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, базовият актив на предлаганите варанти не е емитиран.

Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.001 лв. за един вариант и дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ по определена към момента на записване на варанта стойност на упражняване от 21.50 лв. за 1 акция. Срещу един вариант може да бъде записана 1 бр. акция от бъдещото увеличението на капитала. Определената към момента на записване на варанта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варанта.

Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни. Общият размер на предлаганата емисия е до 3 000 000 броя варанти.

Всички варанти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа.

Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варанти имат присвоен ISIN код: BG9200001246, CFI код: RWSTBE и FISN код: BOLKANEND/PWT BOLKANEND 1 20290315

Срокът, в който може да бъде упражнено правото, е пет години, считано от регистрацията на емисията варанти в ЦД. След изтичането на срока по предходното изречение настъпва падежът на емисията и неупражнените права по варанти се прекратяват.

Към момента на изготвяне на Проспекта за публично предлагане на варанти, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането.

#### *4.2. Възвръщаемост*

В зависимост от съотношението между цената на варанта и цената за упражняване на правото, варантът може да бъде:

- Варант в пари (in the money) – когато цената на базовия актив е по-висока от цената за упражняване на правото.
- Варант при пари (at the money) – когато цената на базовата книга е еднаква с цената за упражняване на правото.
- Варант извън пари (out of the money) – когато текущата цена на базовата ценна книга е по-ниска от цената на упражняване на правото.

Цената на варанта зависи силно от цената на базовия актив, като се състои от два елемента:

#### **Вградена стойност**

Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на варант в парите се нарича вградена стойност на варанта. Само варанти, които са в пари имат вградена стойност.

#### **Времева стойност**

Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варанта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на варант, който е в пари, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варанта, т.е. времевата стойност на варанта ще е равна на нула.

Цената на варанта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:

**Цена на варанта = Вградена стойност + Времева стойност**

Съгласно стратегията си, инвеститорът може да реализира два вида възвращаемост:

#### **Възвращаемост от търговия с варанти**

Варантите от настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар и цената и ще бъде формирана от различни фактори, включително и от търсенето и предлагането на тези ценни книжа. При продажба на вторичния пазар на варантите, които притежава, инвеститорът ще реализира положителна или отрицателна доходност в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от емисионната стойност на варантите. За точното пресмятане на възвращаемостта на инвестицията е необходимо да се вземат предвид и транзакционните разходи, свързани с покупко-продажбата на съответните ценни книжа, като те бъдат приспаднати от брутната печалба/загуба, реализирана при продажбата на варантите.

#### **Възвращаемост от упражняване на варантите**

В зависимост от движението на цената на базовия актив, собственикът на варанти може да реши да го упражни или не, като запише акции от новата емисия акции, заплащайки емисионната цена от 21,50 лв. за акция. При упражняване на варанта, печалбата е разликата между цената на базовия актив и сумата от цената за упражняване на варанта и заплатената при записването на варанта емисионна стойност. Теоретично, притежателят на варанта би имал интерес да го упражни, когато той е в пари.

Максималната печалба и съответно възвръщаемостта на теория е неограничена, поради факта, че цената на базовия актив може да расте неограничено. Максималната загуба е равна на емисионната цена на варанта, тъй като, ако той е извън пари, той няма да бъде упражнен и инвеститорът ще загуби стойността, платена за закупуване на варанта.

#### *4.3. Информация относно базовия инструмент*

Предлаганите варанти са издадени върху базов инструмент – бъдеща емисия обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на 1 глас в ОСА на Емитента, с емисионна стойност 21.50 лв. за една акция. Всеки един варант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия. Общият размер на бъдещата емисия е до 3 000 000 варанти.

Акциите от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като вече издадените от Емитента обикновени акции.

Информация относно миналото и бъдещото поведение на акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ може да се получи от данните за търговия със същите на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от БФБ. Към настоящия

момент емисията се търгува на Основен пазар с ISIN код BG1100099065 и борсов код BSP.

При прогнози относно цената на бъдещата емисия акции – базов инструмент на предлаганите варианти следва да се отчита процента на разводняване на цената на акциите, във връзка с увеличението на капитала на Дружеството.

#### *4.4. Сривове на пазара или сривове на сетълмента, които засягат базовия инструмент*

За настоящата емисия варианти ще бъде поискано допускане до търговия на регулиран пазар. Инвестирането в допуснати до търговия на регулиран пазар инструменти крие риск от сривове на пазара или сривове на сетълмента.

Съществува риск да бъде засегната непрекъснатостта на търговията на регулирания пазар, поради технически (вътрешни) или макроикономически, политически и други фактори, които оказват и/или могат да окажат влияние върху дейността на БФБ (външни фактори, фактори на заобикалящата среда). В този случай може да бъде осуетено приключването на сключените сделки с допуснатите до търговия варианти и акции, в срока за сетълмент.

Част VI от Правилника на БФБ, Правила за управление на риска съдържа правила за определяне, оценка и управление на рисковете, свързани с търговията. Към БФБ функционира Гаранционен фонд, който е средство за управление на риска във връзка с приключването на борсовите сделки.

Значителни промени във финансовата и макроикономическата среда, включително и финансови и икономически кризи, могат да доведат до значителни и продължителни колебания в цената и ликвидността на търгуваните инструменти на регулираните пазари, включително търгуваните варианти и техния базов актив. С цел управление на риска от настъпването на големи колебания в цената при търговия, част IV от Правилника на БФБ – Правила за търговия се съдържат правила за прекъсвания поради нестабилност на цената.

#### *4.5. Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на вариантите*

Бъдещи събития могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на вариантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да е било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.

Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивидент на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличение на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента и др.

Разпределяне на дивидент – дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варианта.

Увеличаване на капитала със собствени средства – при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите се понижава и е налице разводняване на капитала.

Издаване на други ценни книжа – при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варанта се коригира с помощта на формула.

Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството – продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на вариантите от настоящата емисия.

Преобразуване на Емитента – всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на Дружеството, придобивания на други дружества, продажба на значителни активи и др. може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Емитента и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на вариантите.

#### *4.6. Правила за извършване на корекции*

Корекция в цената на упражняване на варанта при бъдещо увеличение на капитала на Емитента, което не е в резултат от упражняване на правата по вариантите.

В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегировани акции, които водят до разводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените акции, цената на упражняване на варанта ще бъде намалена, като новата цена на упражняване (NIP) се изчислява по следната формула:

$$NIP = (O \times P + N \times IP) / (O + N)$$

където:

NIP – нова цена на упражняване

O – брой акции преди увеличението на капитала

P – стара цена на упражняване (1 лв. за 1 акция)

N – брой издадени нови акции

IP – емисионна цена на новите акции

Същата формула се използва и при вариант, в който увеличението на капитала на Емитента води до увеличаване на нетната стойност на активите. В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегировани акции, които водят до антиразводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-ниска от емисионната стойност на новоиздадените акции, това ще доведе до увеличаване на нетната стойност на активите, и съответно цената на упражняване на варанта ще бъде увеличена, защитавайки интересите на инвеститорите, различни от притежателите на варианти.

Преди падежа на вариантите е възможно да има повече от едно увеличение на капитала, като всяко едно ще доведе до допълнителна корекция в цената на упражняване.

В случай на одобрение на настоящия Проспект от страна на КФН, Емитентът ще предоставя информация за извършени корекции в цената на упражняване на вариантите по реда на глава шеста „а“ от ЗППЦК.

#### *4.7. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа*

Настоящата емисия варианти се издава от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК. След допускането на емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ, по отношение на търговията с вариантите ще бъдат приложими изцяло изискванията на ЗПМПЗФИ и актовете по неговото прилагане.

Следните нормативните актове регулират предлагането на настоящата емисия, както и последващото издаване на обикновените акции – базов актив на тази емисия:

- ЗППЦК
- ЗКФН
- ДОПК
- Регламент (ЕС) 2017/1129
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/979
- Наредба № 2
- Наредба № 22
- ВЗ
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/980

Нормативните актове, които регулират или могат да повлияят търговията на настоящата емисия варианти на регулиран пазар, както и търговията с базовия актив, са следните:

- ЗПФИ
- ЗМИП
- Наредба №38
- ЗПМПЗФИ
- ЗКФН
- Наредба № 8

Правила във връзка с регистрацията, допускането и провеждането на търговията с предлаганата емисия варианти на БФБ се съдържат и в Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

#### *4.8. Форма на ценните книжа*

Предлаганите варианти са поименни и безналични. Те са права, които се регистрират по сметка на името на притежателя си в ЦД. Издаването и разпореждането с вариантите имат действие след регистрацията им в ЦД.

Седалище и адрес на управление на ЦД: Република България, гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4, тел.: +359 2 939 1970 и +359 2 4001 253.

#### *4.9. Валута на емисията ценни книжа*

Валутата на емисията акции е български лева.

#### *4.10. Описание на свързаните с вариантите права*

Всеки вариант от настоящата емисия дава следните права на притежателя си:

1. Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки:

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност, в размер на 21.50 лв. за 1 акция. Правото за записване на акции от увеличението на капитала на „Болкан енд Сий

пропъртис“ АДСИЦ може да се упражни в срок до пет години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в ЦД. Срокът изтича на съответния ден на петата календарна година, а ако този ден е неработен – на първия следващ работен ден.

За да реализира правото си притежателите на варианти, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

а) Решение на притежателите на варианти за упражняване на правата по вариантите, взето с обикновено мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.

Свикването на общо събрание на притежателите на варианти се осъществява:

- по искане на притежателите на варианти, представляващи не по-малко от 3% от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, като в този случай СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ в 14-дневен срок от получаване на искането свиква общо събрание на притежателите на варианти
- или СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ може да вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варианти и по собствена инициатива.

Общо събрание на притежателите на варианти може да бъде провеждано неограничен брой пъти в срока до падежа на емисията или докато не бъдат упражнени всички варианти от настоящата емисия.

Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и се изпращат в КФН, ЦД и БФБ, едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варианти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варианти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варианти.

В случай, че в направеното от притежателите на варианти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варианти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варианти.

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варианти имат лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на събранието на притежателите на варианти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени  $\frac{1}{2}$  от издадените и неупражнени варианти. При липса на кворум се насрочва ново

заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събраниято, и то е валидно, независимо от представените на него варианти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с обикновено мнозинството от гласовете на представените на събраниято притежатели на варианти.

На събраниято присъстват упълномощен член на СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ и директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е длъжен да представи пред притежателите на варианти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събраниято, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от БФБ, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от директора за връзка с инвеститорите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, който предоставя протокола от заседанието на събраниято на притежателите на варианти на СД на Емитента.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в СД не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на вариантите, като в този случай решение на събраниято на притежателите на варианти не е необходимо.

СД на Емитента оповестява съобщението за предстоящото увеличение на капитала в ТР, воден от Агенцията по вписванията, и го публикува на интернет страниците на Емитента и на изборния да обслужи увеличението на капитала ИП.

б) Решение на СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на варианти от настоящата емисия.

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събраниято на притежателите на варианти, на което е взето решението за упражняване на правата по вариантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варианти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 21.50 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти.

Протоколът от заседанието на СД, на което е взето решение за увеличаване на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ се представя в КФН, БФБ и ЦД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието.

Решението на СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не поражда задължение за притежателите на варианти да запишат акции срещу притежаваните варианти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варианти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на СД, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред.

С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се прекратяват.

Най-малко 7 дни преди определения Начален срок за упражняване на вариантите, СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, в съответствие с изискването на чл. 89т от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на вариантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение



на своята интернет страница, както и на интернет страницата на избрания да обслужи увеличението на капитала ИП.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражняват правата по вариантите, имат лицата, придобили варианти най-късно пет работни дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия ИП. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

В решението на СД се определя срок от 5 работни дни, в който могат да бъдат упражнени вариантите, считано от началната дата за упражняване на правата по вариантите. В случай, че решението на СД за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варианти по буква „а“ по-горе, срокът за упражняване на вариантите е не по-кратък от 5 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варианти от настоящата емисия е най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на обслужващия ИП.

в) Изрично изявление от страна на притежателя на варианти, че желае да упражни притежаваните от него варианти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството

Притежателите на варианти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната стойност на записаните акции.

Заявката за записване на акции се подава до ИП, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани вариантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до ИП, обслужващ увеличението на капитала.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника – при подаване на заявка чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

По искане на ИП, до който е подадена заявката за записване на акции, ЦД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението,

което СД на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно т. б, по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ в ТР, воден от Агенцията по вписванията.

г) Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, воден от Агенцията по вписванията

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ се вписва в ТР.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в ТР, ЦД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в ЦД на ИП, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез ИП, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в срок от два работни дни от вписване на увеличението на капитала в ТР да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ свободно ще се търгуват на БФБ. Всеки акционер може да подаде поръчка за продажба на акциите, до лицензиран ИП, а всеки инвеститор, желаещ да закупи акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ – поръчка за покупка, при спазване изискванията на приложимото законодателство.

д) Отказа от вписване на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, воден от Агенцията по вписванията

Ако бъде отказано вписването в търговския регистър на увеличаването на капитала на емитента в срок от 3 работни дни от влизане в сила на постановения отказ, Емитентът или инвестиционният посредник по чл. 5 от ЗППЦК е длъжен да уведоми Комисията за финансов надзор. В този случай, Комисията по предложение на заместник-председателя отписва емисията ценни книжа, от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, ако в срок до 10 работни дни от влизане в сила на постановения отказ по изречение първо емитентът не представи доказателства за предприети от него допълнителни действия за вписване на увеличаването на капитала си в търговския регистър.

В срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката по чл. 89м, ал. 1 от ЗППЦК лихви. В такъв случай, емитентът в деня на уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и я изпраща на инвестиционния

посредник, обслужващ увеличението на капитала, незабавно след получаване на поканата я публикуват на интернет страниците си.

е) честота на възникване на правото за записване на нови акции

Упражняване на правото от притежателите на варанти за записване на нови акции може да се осъществи след вземане на решение от Общо събрание на притежателите на варанти за увеличение на капитала на Емитента под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варанти. От предходното следва, че честотата, на възникване на такова право зависи от честотата на свиканите и проведени Общи събрания на притежателите на варанти. При всички случаи, притежателите на варанти ще могат да упражнят правото си за записване на нови акции поне веднъж, доколкото СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на вариантите, ако 3 месеца преди падежа на емисията в Дружеството не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, като в този случай решение на събранията на притежателите на варанти не е необходимо.

2. Право на един глас в събранията на притежателите на варанти

а) Компетентност

Събранията на притежателите на варанти може да взема решения за упражняване на правата по вариантите, което е обвързващо за СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

Събранията на притежателите на варанти може да обсъжда и други въпроси от общ интерес за притежателите на варанти, без решенията по тях да са обвързващи за Дружеството или негов орган.

б) Свикване

Общо събрание на притежателите на варанти може да бъде провеждано неограничен брой пъти в срока до падежа на емисията или докато не бъдат упражнени всички варанти от настоящата емисия. Свикването се осъществява:

- по искане на притежателите на варанти, представляващи не по-малко от 3% от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варанти, като в този случай СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ в 14-дневен от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варанти
- или СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ може да вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варанти и по собствена инициатива.

Събранията на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранията.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранията се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента и се изпращат в КФН, ЦД и БФБ, едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранията съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранията, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на

събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варианти.

В случай, че в направеното от притежателите на варианти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варианти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варианти, на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ.

в) Провеждане на събранието на притежателите на варианти и вземане на решения

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варианти имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като притежатели на варианти 14 дни преди датата на събранието на притежателите на варианти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени  $\frac{1}{2}$  от издадените и неупражнени варианти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варианти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с обикновено мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в СД не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на вариантите, като в този случай решение на събранието на притежателите на варианти не е необходимо.

Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варианта, носи на притежателя си две основни групи права – имуществени и неимуществени:

#### **Имуществени права на акционера:**

##### **1. Право на дивидент**

Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно на номиналната ѝ стойност. Дивидент се разпределя по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите.

Емитентът не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденти преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството.

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя списък на тези лица към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ, като годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

Съгласно чл. 25, ал. 2 от Устава на Дружеството, по решение на ОСА то може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и реда на чл. 115в, от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Емитента.

Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

## **2. Право на ликвидационен дял**

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

## **Неимуществени права на акционера:**

### **Управителни права**

#### **1. Право на глас**

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на ОСА на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствеността на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството, е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акцията/ите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му, да бъде вписано в ТР. Правото на глас се упражнява от лица, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на ОСА. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия, за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в ОСА лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

2. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството

#### **Контролни права**

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото ОСА, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на СД на Дружеството на поставени въпроси по време на ОСА. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от директора за връзки с инвеститорите.

### **Защитни права**

#### **1. Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството**

- всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна на решението на ОСА, когато то

противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 от ТЗ)

- всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 от ТЗ)

2. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249 ТЗ

3. Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството)

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството.
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ.

#### **Допълнителни права на акционера**

1. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването

Съгласно чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

2. Право на предпочтително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

#### **4.11. Решения, разрешения и одобрения във връзка с емисията**

На 07.03.2024 г. г. Съвета на директорите на Емитента прие решение за издаване, при условията на първично публично предлагане на емисия варианти, с общ брой до 3 000 000 като всеки един вариант дава правото на притежателя си да запише 1 брой акция от бъдещо увеличение на капитала на Дружеството, на стойност на упражняване от 21.50 лв. за една нова акция.

Издаването на акции при упражняването на вариантите ще подлежи на отделни решение на СД на Дружеството при условията и по реда, описани по-горе.

#### *4.12. Очаквана дата на емитиране*

Настоящата емисия варианти се счита за издадена с факта на регистрацията на емисията в ЦД. Очаквана дата за регистрацията на емисията варианти в ЦД – в средата на месец май 2024 г.

#### *4.13. Прехвърляне на вариантите. Ограничения върху свободната прехвърляемост*

Вариантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ и актовете по прилагането му, Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варианти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варианти се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с варианти на Дружеството на регулиран пазар, както и с акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, ще се извършва на БФБ чрез лицензиран ИП, член на БФБ. За да закупят или продадат варианти на БФБ, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до ИП, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка ИП осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

ИП проверява в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на клиента (освен в нормативноопределените случаи, при които е налице изключение от общото правило), дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запов.

ИП няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запов. Забраната по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- приобетателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по ЗОЗ случаи
- залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на ЗОЗ

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато ИП осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

ИП няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Вариантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, могат да бъдат предмет и на сделки, сключени извън

регулirания пазар, организиран от БФБ. Относно реда за сключване и оповестяване на сделки с акции от емисията, сключени извън регулиран пазар, приложими са разпоредбите на ЗПФИ, актовете по прилагането му и Правилника на БФБ.

Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и др. подобни действия ползват услугите на ИП – регистрационен агент към ЦД.

#### *4.14. Приложимо законодателство относно търгови предложения*

Приложимо законодателство относно отправяне на търгови предложения за закупуване на акции на Емитента е българското законодателство и по-специално ЗППЦК, Наредба № 13 и Наредба № 41.

Съгласно ЗППЦК акционер в публично дружество е длъжен да регистрира в КФН търгово предложение до останалите акционери за закупуване или замяна на техните акции, когато сам или чрез свързани лица придобие:

- Повече от една трета от акциите с право на глас в публично дружество, в което не е налице акционер притежаващ повече от 50% от акциите с право на глас
- Повече от 50% от акциите с право на глас в публичното дружество или
- Повече от две трети от акциите с право на глас в публичното дружество.

Търговото предложение трябва да бъде регистрирано в срок от 14 дни от придобиване на съответното участие, освен ако акционерът не намали участието си под преминатия праг или е придобил участие от повече от две трети от акциите в резултат на увеличение на капитала с издаване на права и преди увеличението е притежавал повече от 50% от капитала на дружеството-емитент. В случай че акционерът не спази това задължение, той губи правото си на глас в общото събрание на публичното дружество до публикуване на търгово предложение.

Предложението трябва да съдържа подробна информация за акционера, условията и сроковете на предложението, финансирането на сделката, както и за бъдещите му планове по отношение на дружеството-емитент. Търговото предложение следва да съдържа обосновка на предлаганата цена, изготвена съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 41, като предложената цена не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между:

- Справедливата цена за акция, определена въз основа на общоприети оценъчни методи
- Средната претеглена пазарна цена за акция за последните 6 месеца преди регистрацията на търговото предложение и
- Най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител или свързаните с него лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, изчислени съгласно изискванията на приложимото законодателство. В случай че в срока на предложението предложителят купи акции на по-висока от предлаганата цена, то последната автоматично се увеличава до тази по-висока цена спрямо всички други акционери.

Търговите предложения се регистрират в КФН и могат да бъдат публикувани от предложителя, ако в срок 20 работни дни КФН не издаде временна забрана за това.

Срокът за приемане на търговото предложение не може да бъде по-кратък от 28 и по-дълъг от 70 дни от датата на неговото публикуване по реда на ЗППЦК и Наредба № 13, освен в случай на конкурентно търгово предложение, когато изтичането на срока за приемане на първоначалното предложение се удължава до този на конкурентното търгово предложение.



Когато даден акционер в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие сам или чрез свързани лица най-малко 95% от гласовете в общото събрание на публично дружество, то той има право в тримесечен срок от крайния срок на предложението да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери (squeeze-out).

Предложението за изкупуване се одобрява от КФН и следва да е на цена, която е равна най-малко на цената, предложена по търговото предложение, когато то е било задължително или е било доброволно и е прието от поне 90% от оферирания акционери, или е определена по реда на ЗППЦК в останалите случаи. Прехвърлянето на акциите и плащането на цената се извършват в срок 7 работни дни от публикуване на предложението по реда на ЗППЦК.

В допълнение, всеки акционер има право да изиска от търговия предложител, придобил поне 95% от акциите с право на глас в публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение. В този случай търговия предложител е длъжен да изкупи акциите в срок от 30 дни от получаване на писмено искане за това.

#### *4.15. Търгови предложения отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година*

До момента Дружеството не е било обект на търгови предложения, включително на предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал.

#### *4.16. Данъчно облагане*

а) По отношение на предлагането и търговията на регулирания пазар, организиран от БФБ на настоящата емисия варианти, приложение намират разпоредбите на действащото в Република България данъчно законодателство. Предлаганите варианти могат да донесат доход за своя притежател под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

б) Доходът от акциите – базов актив на предлаганите варианти може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

Изложението по-долу представлява кратко, общо и неизчерпателно представяне на законодателството на Република България в областта на данъчното облагане и не може да се приема като данъчен съвет или консултация, на която да се разчита. За определяне на дължимите от инвеститор данъци е необходимо цялостно запознаване с данъчното законодателство и отчитане на характеристиките на инвеститора и получения доход, включително отчитане на възможността доходи, получени от разпореждане с издадени от Дружеството ценни книжа, или доходи, разпределяни във връзка с такива ценни книжа, да подлежат на облагане и съгласно законодателството на друга държава

#### **Данъци върху доходите на притежателите на варианти**

##### **а) Местни физически лица**

Доходите на притежателите на варианти – местни физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ. В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Местно физическо лице по смисъла на чл. 4 от ЗДДФЛ е лице:

- 1) което има постоянен адрес в България или
- 2) което пребивава на територията на България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период, или
- 3) което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на неговото семейство, или
- 4) чийто център на жизнени интереси се намира в България

Доходите, получени от местни физически лица под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на вариантите подлежат на данъчно облагане по реда на ЗДДФЛ, като в съответните нормативноустановени срокове лицето – получател на дохода, следва да го декларира.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби (ДР) на ЗДДФЛ. В цитирания текст от ДР обаче не се включват доходите от разпореждане на регулиран пазар с варианти и други деривативни финансови инструменти (изключение е допуснато единствено за правата, които се издават във връзка с взето решение за увеличение на капитала), въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на ЗПФИ. Предвид изложеното, цитираната разпоредба не може да намери приложение по отношение доходите, получени от разпореждане с варианти от настоящата емисия на регулиран пазар.

**б) Местни юридически лица**

Данъчното облагане на доходите на титулярите на варианти – местни юридически лица е регламентирано в ЗКПО.

Доходите, реализирани при продажба на вариантите, под формата на разлика между продажната и покупната цена на варианта се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия корпоративен данък са уредени в ЗКПО. Съгласно чл. 20 от ЗКПО данъчната ставка на корпоративния данък е 10%.

Съгласно чл. 44 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат, счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, съответно се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, определена като положителна, съответно като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

От определението за разпореждане с финансови инструменти, по смисъла на ЗКПО обаче са изключени вариантите и другите деривативни финансови инструменти (изключение правят единствено правата, които се издават във връзка с увеличението на капитала на публично дружество, които са включени в обхвата на § 1, т. 21). Предвид изложеното разпоредбата на чл. 44 от ЗКПО не намира приложение, в случаите на разпореждане с варианти от настоящата емисия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и чл. 253, ал. 1 от КСО приходите на универсалните пенсионни фондове, на професионалните пенсионни фондове, на фондовете за изплащане на пожизнени пенсии и на фонда за разсрочени плащания (в т.ч. реализираната капиталова печалба при продажбата на варианти) не се облагат с корпоративен данък по реда на ЗКПО. Съответно приходите от инвестиране на активите на пенсионните фондове, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО приходите на колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове по ЗДКИСДПКИ не се облагат с корпоративен данък.

**в) Чуждестранни физически лица**

Доходите от положителните разлики при продажба на варианти, реализирани от инвеститори – чуждестранни физически лица, се облагат по реда на ЗДДФЛ с окончателен данък в размер на 10%.

Окончателният данък за доход от положителни разлики при продажба на варианти се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на окончателния данък за доходите на чуждестранни физически лица са уредени в ЗДДФЛ.

г) Чуждестранни юридически лица

Доходите от положителни разлики от продажба на варианти, реализирани от инвеститори – чуждестранни юридически лица се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%.

Данъкът при източника, за доход от положителни разлики при продажба на вариантите се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без за това да е налице ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на данъка при източника за доходите на чуждестранни юридически лица са уредени в ЗКПО.

Данъци върху доходите на притежателите на акции – базов актив на предлаганите варианти

Доходът от акциите може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

**Данъчно облагане на капиталовата печалба**

а) Местни физически лица

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ, във връзка с §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ. Съгласно § 1, т. 11, буква „а“ от ДР на същия закон разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 са сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага с данък при източника в размер 10 %.

б) Местни юридически лица

Съгласно чл. 44 от ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от ДР на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права (ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала), извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък. Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

в) Чуждестранни физически лица

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи. Съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане, съгласно ЗДДФЛ и са

начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз, както и в друга държава – членка на Европейското икономическо пространство (ЕИП). Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава членка на ЕС или ЕИП. Когато лицето е местно на държава извън ЕС или ЕИП, се удържа данък при източника в размер 10%. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

г) Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от ДР на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък. Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

**Данъчно облагане на доходи от дивиденди и ликвидационни дялове**

а) Местни и чуждестранни физически лица

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България.

Окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху brutната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент. Окончателният данък за доходите от дивиденди под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху brutната сума на начислените разходи. Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството/кооперацията. Доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, разпределени в полза на местни и чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5%, който се удържа и внася от Емитента на акциите – платец на дохода.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите, предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

б) Местни юридически лица

Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на местни юридически лица, са освободени от облагане с корпоративен данък.

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на лица по предходното изречение, се облагат с данък при източника в размер 5%. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив

на инструментите от настоящата емисия, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

в) Чуждестранни юридически лица:

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО когато местни юридически лица, разпределят дивиденди в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се разпределят в полза на договорен фонд, чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава – членка на ЕС, или на друга държава – страна по Споразумението за ЕИП или са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната, се удържа данък при източника, който е окончателен. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице (в случай, че лицето не е местно лице за данъчни цели на държава – членка на ЕС, или на друга държава – страна по Споразумението за ЕИП, и че дивидентите не са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната), се облага с данък при източника, в размер 5%. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове – в случая „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите, предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от ДОПК.

Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че:

- 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО
- 2) е притежател на дохода от източник в РБ
- 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан
- 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особените изисквания се съдържат в съответната СИДДО

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите.

В случай на доходи от дивиденди от акции, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При доходи от ликвидационен дял – документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура – решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял.

При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон – документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва. Обжалването се извършва по реда за обжалване на ревизионните актове, като жалбата се подава чрез териториалната дирекция, в която е подадено искането.

### **Правен режим относно вноса и износа на капитали**

С Валутния закон и подзаконовите актове по неговото прилагане се регламентира правния режим относно сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. С Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от ВЗ са въведени разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета по отношение износа и вноса на пари в наличност. В съответствие с Наредбата местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10,000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Пренасянето на парични средства в размер на 10,000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава – членка на Европейския съюз, се декларира при поискване от страна на митническите органи.

При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна митническите органи изискват по служебен път информация за наличие или липса на задължения по чл. 87, ал. 11 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс за съответното лице. Когато в предоставената по служебен път информация се съдържат данни за наличие на публични задължения в размер над 5 000 лв., митническите органи не допускат пренасянето на паричните средства.

При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

Когато лице нарежда извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, представляващ доход, подлежащ на облагане по реда на чл. 37 и 38 от ЗДДФЛ или по реда на чл. 194 и 195 от ЗКПО, то трябва да представи на банката декларация за размера на удържания данък, респективно за приложението на СИДДО със съответната държава.

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.

## **5. Условия предлагането**

### *5.1. Условия, прогнозен график и необходими действия за подаване на заявления.*

При издаване на варианти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Срещу една притежавана акция на акционерите на Емитента се издава 1 брой права, като срещу всяко едно право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат 0.433203 варианта от настоящата емисия, на емисионна стойност 0.001 лв. за един вариант. Всяко лице, притежател на права, може да запише варианти, равни на броя притежавани от него права, умножено по 0.433203.

Срещу всеки един записан вариант, при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на СД на Емитента, притежателите на варианти могат да запишат 1 брой обикновени, поименни, безналични акции от бъдещо увеличение на капитала на Емитента с емисионна стойност 21.50 лева, даваща право на 1 бр. гласове в ОСА на Емитента

### *5.2. Размер на емисията*

Общият брой на предлаганите варианти е до 3 000 000 броя. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 800 000 броя от предлаганите варианти. В противен случай, направените вноски, срещу записаните варианти се връщат на лицата, които са ги направили, заедно с начислената от банката лихва.

### *5.3. Срок на емисията*

Вариантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на пет години, започващи от датата на регистриране на емисията в ЦД.

### *5.4. Различни права на глас*

Всички варианти от настоящата емисия предоставят еднакви права на притежателите си и формират един и същ клас финансови инструменти.

### *5.5. Сетълмент*

Емисионната стойност на записаните варианти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно чл. 89т от ЗППЦК. Лицата, записващи варианти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варианти най-късно до изтичане на срока за записване на вариантите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в ЦД.

В случай че подписката приключи неуспешно, включително в случай, че емисията не бъде регистрирана в ЦД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на седем дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК, когато подписката приключи неуспешно, без да бъдат изгълнени предвидените в проспекта условия, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви.

При успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията.

В 14-дневен срок след регистрация на емисията по предходното изречение, ЦД издава удостоверителни документи (депозитарни разписки) на притежателите на

варанти по техни лични сметки. Когато новоиздадените варианти се намират по клиентски подсметки при ИП, издаването на депозитарни разписки се извършва чрез последния, по искане на притежателя на варианта, по ред предвиден в Правилника на ЦД.

#### *5.6. Период на предлагането и процедура за кандидатстване*

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, в съответствие с чл.89т, ал.1 от ЗППЦК, „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, в което посочва началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, номера на решението на КФН за одобрение на проспекта за първично публично предлагане на вариантите, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта. В съответствие с чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК, „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ ще оповести съобщението на интернет страницата си и на интернет страницата на ИП на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката. Датата на публикуване на съобщението се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, посочена в съобщението, на която най-рано могат да се запишат варианти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 работни дни от началната дата на публичното предлагане.

Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) работни дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. В случай, че срокът изтича в неработен ден, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на БФБ, основен пазар, сегмент за права.

Публичното дружество организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на варианти чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа.

На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения ИП на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варианти от новата емисия на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варианти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права.

В случай, че притежателят на правата не иска да запише варианти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.

Началната дата за записване на варианти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата – първият работен ден, следващ изтичането на 7 работни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варианти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варианти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.



Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варианти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за записване на варианти.

Срокът за записване на варианти изтича 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Записването на вариантите се извършва всеки работен ден от 09:00 до 17:30 часа при ИП на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

Не се допуска записване на варианти преди началния и след крайния срок за записване на варианти.

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на вариантите могат да бъдат удължени еднократно от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект. Съгласно чл. 89а от ЗППЦК, „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страниците на емитента и на упълномощения ИП, съобщение за удължаване на срока на подписката.

#### *5.7. Процедура за подаване на заявление*

Записването на варианти се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛАСТАТ.

- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.

- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника – при подаване на заявка, чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

При подаване на заявката до ИП, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно ИП на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за постъпилата заявка.

В резултат на подадената от обслужващия емисията ИП и от ИП, до който е подадена заявката за записване на варианти от настоящата емисия информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

#### *5.8. Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено/временно преустановено*

КФН, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212а<sup>1</sup> от ЗППЦК.

Всеки важен нов фактор, съществена грешка или съществена неточност във връзка с информацията, включена в Проспекта, които могат да засегнат оценката на вариантите и които възникват или бъдат забелязани в периода между одобряването на Проспекта и изтичането на срока на предлагане или времето, когато започва търговията на регулирания пазар, в зависимост от това кое ще се случи по-късно, следва да бъдат посочени в допълнение към Проспекта без излишно забавяне. КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно предлагането по реда на чл. 212а<sup>1</sup> от ЗППЦК.

Съгласно чл. 212а<sup>1</sup>, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК, КФН има право да забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста на ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени.

При установяване извършване на нарушения на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на ЕС или други одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти.

Публичното предлагане може да бъде спряно, включително и след започване на търговията, от КФН по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПМПЗФИ. Публичното предлагане може да бъде спряно или да бъде отстранен от търговия финансовия инструмент след започване на търговията от БФБ по реда на чл. 181 от ЗПФИ.

За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗПМПЗФИ, на приложимите актове на ЕС, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

#### *5.9. Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми*

Броят на предлаганите варианти не подлежи на промяна. Извършването на подписката, чрез издаването на права изключва възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 800 000 броя от предлаганите варианти, подписката се счита за успешно приключила.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани варианти до минималния размер от 800 000 броя от предлаганите варианти, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. Съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК в срок до един месец от уведомлението по предходното изречение набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви. В случай, че подписката приключи неуспешно, в деня на уведомлението за резултатите от нейното провеждане, Дружеството ще уведоми банката за резултатите от подписката, ще

публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която ще обяви условията и реда за връщане на набраните суми, и ще я изпрати на ИП, участващ в предлагането. ИП, участващи в предлагането, незабавно след получаването на поканата я публикуват на интернет страниците си.

#### *5.10. Минимална и максимална сума, за която се кандидатства*

Максималният размер на емисията е 3 000 000 варанта и постъпления от закупените варианти от 3 000 лв. Минималният брой варианти, които трябва да бъдат записани, за да се смята емисията за успешна е 800 000 варанта и постъпления от закупените варианти от 800 лв.

За записването на един от предлаганите варианти са необходими **2.308385 (две цяло три нула осем три осем пет)** права. Срещу едно издадено право могат да бъдат записани **0.433203 (нула цяло четири три три две нула три)** броя варианти. Съотношението право/вариант се закръгля до **шестия** знак след десетичната точка.

Всяко лице, което желае, може да запише такъв брой варианти, който е **равен** на броя на притежаваните от него и/или придобити впоследствие права, умножени по Съотношението право/вариант. Ако полученото число не е цяло, то се закръглява до по-малкото цяло число.

#### *5.11. Оттегляне на заявката за записване*

Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на варианти. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 23 от Регламент (ЕС) 2017/1129 само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация, подадена при ИП, при който са били записани ценните книжа

#### *5.12. Плащане и доставка*

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане.

Лицата, които са заявили за записване варианти, следва най-късно до изтичане на срока за записване на варианти да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на заявените за записване варианти, по банковата сметка, посочена в предходното изречение.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните варианти най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името на лицето, записващо варианти, неговия ЕИК (за български юридически лица) и броя на записваните варианти.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните варианти.

След успешното приключване на подписката, емисията варианти се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията. Депозитарни разписки за новоиздадените варианти се издават от ИП, чрез който за записани новите варианти при поискване от страна на инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на ЦД.

#### *5.13. Обявяване на резултатите от предлагането*

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на вариантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варианти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на предлагането Емитентът ще изпрати и уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информация относно

датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации на интернет страницата на дружеството.

В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на варианти, Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от ЦД за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти.

#### *5.14. Процедура за упражняване на правото преди други, прехвърлимост на правата, третиране на неупражнените права*

Настоящите акционери на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ имат право да придобият с предимство част от издаваните варианти, съответстваща на дела им в капитала.

Лицата, закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях варианти. Възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона, не ги упражни и/или лице, записало варианти, не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, вариантите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

#### *5.15. План за разпространение и разпределение*

Вариантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори – непрофесионални и институционални, съгласно определението в § 1, т. 1 то ДР на ЗППЦК. При записване на вариантите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варианти, която съответства на участието им в капитала на Дружеството, умножено по Съотношението право/вариант. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

На Емитента не е известно дали акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството имат намерение да участват в подписката.

На Емитента не е известно дали членовете на СД на Дружеството имат намерение да запишат варианти от настоящата емисия, както и дали някое лице има намерение да запише над 5% от предлаганите варианти.

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията. Въз основа на получените нареждания за записване, упълномощеният ИП изготвя списък, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на ИП, чрез които са подадени поръчките и броя предлагани варианти, разпределени на всеки от тях. Издаването на права в настоящото предлагане изключва възможността за записване на повече от предложените варианти, поради което не са предвидени методи за разпределение, които ще се използват при превишаване на подписката.

Новоемитираните варианти се регистрират по клиентски подсметки, на името на притежателите си, към сметката на ИП, чрез който същите са записани.

По искане на притежателите на варианти, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху записаните от тях варианти, чрез ИП, към чиято сметка в ЦД са открити техните клиентски подсметки.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ ще поиска вписване на вариантите в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което ще поиска допускането им за търговия на регулиран пазар на БФБ.

ИП на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ изпраща на всеки от инвеститорите, подали заявки директно до него, потвърждение, с указване на точния брой варианти, които е получил всеки съответен инвеститор. Когато заявките на инвеститорите са изпратени до други ИП, ИП на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ изпраща до всеки ИП, чрез който са подадени заявки, по електронна поща, уведомление, в което ще се

съдържа информация за броя варианти, получени от всеки от инвеститорите, при разпределението на предлаганите варианти, както и размерът на дължимата от всеки инвеститор, сума за заплащане на пълния размер на емисионната им стойност, включително общият размер на дължимата емисионна стойност на вариантите, която следва да бъде платена от всички инвеститори. Инвеститорите, подали заявки чрез ИП, получават информацията по предходното изречение чрез този ИП.

Търговията с варианти ще започне след уведомяването на инвеститорите за разпределението на вариантите, съответно търговията с вариантите ще бъде възможна единствено след вписването на емисията във водения от КФН регистър с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа и последващата регистрация на вариантите в ЦД. Сделки с вариантите ще могат да бъдат сключвани на БФБ единствено след регистрацията на вариантите за търговия на БФБ.

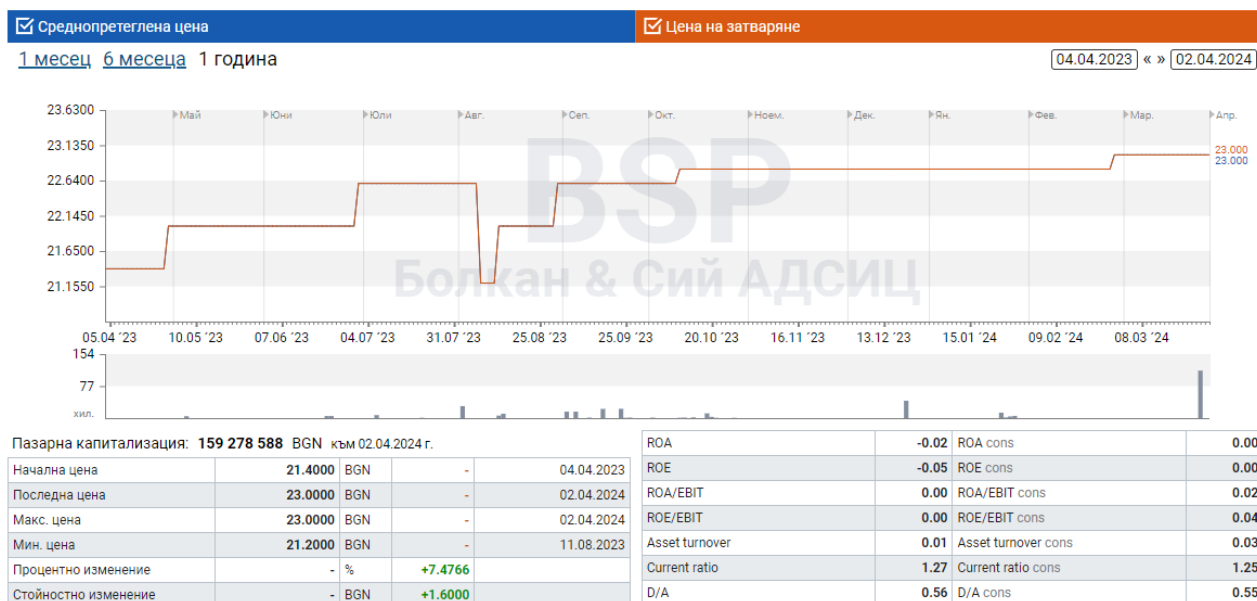
#### 5.16. Цена

Параметрите на емисията варианти, в т.ч. емисионна стойност на един вариант в размер на 0.001 лв. и цена на упражняване в размер на 21.50 лв., са определени с решение на Съвета на директорите на Емитента от 07.03.2024 г.

Емисионната стойност на упражняване на вариантите при увеличение на капитала е определена при спазване принципа за защита на интересите на акционерите на дружеството и в съответствие с чл.89р, ал.1, т.2 от ЗППЦК, а именно емисионната стойност на акциите не трябва да е по-ниска от балансовата стойност на една акция преди увеличението на капитала. Балансовата стойност на една акция от капитала на дружеството на индивидуална основа към 31.12.2023 г. е в размер на 7.76 лв. за акция и е по-ниска от определената от СД цена на упражняване в размер на 21.50 лв. Балансовата стойност е изчислена като от обща сума на активите в размер на 123 442 хил. лв. се изважда общата сума на пасивите в размер на 69 677 хил. лв и получената стойност се разделя на броя издадени от Емитента акции в размер на 6 925 156 бр.

При определянето ѝ са взети предвид:

- съобразяване с пазара на финансови инструменти. През последните 12 месеца цената на акциите на пода на Българска фондова борса АД се движи в границите 21.20 лв. – 23.00 лв. за акция (вж. графиката по-долу). Целта е да не бъдат нарушени интересите на инвеститорите със значително предлагане на акции на цени, значително по-ниски от пазарните;



Източник: [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)

- капиталовите нужди на Дружеството - целта на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е да набере посочения капитал, който да бъде използван за

осъществяване на основната дейност на дружеството, покриване на задължения, както и набиране на необходимото финансиране със сравнително малко разводняване на акционерната структура.

Цената на един вариант е изследвана чрез модифицирания метод на Блек-Скоулс за определяне на индикативна теоретична стойност на премията на опции. Методът на Блек-Скоулс е приложим в този случай поради приликата между двата типа финансови инструменти (опции и варианти) с базов актив обикновени акции.

Една от характерните особености на вариантите е, че те нямат инвестиционна стойност, защото не са лихви, дивиденди или право на глас в ръководните органи на компанията. По тази причина, справедливата пазарна стойност (СПС) на варианта може за бъде отнесена само към неговото свойство да бъде конвертиран в обикновени акции. В резултат на това СПС се състои от два компонента: вградена (вътрешноприсъща) стойност на варианта и времева стойност, които се намират в динамично равновесие:

**Вградена стойност:** Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на вариант в парите се нарича вградена стойност на варианта. Само варианти, които са в пари, имат вградена стойност.

**Времева стойност:** Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варианта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на вариант, който е в пари, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варианта, т.е. времевата стойност на варианта ще е равна на нула.

Цената на варианта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:

**Цена на варианта = Вградена стойност + Времева стойност**

Преди да запишат варианти и да заплатят тяхната емисионната стойност, инвеститорите, които не са настоящи акционери на Емитента, следва да закупят съответния брой права на регулирания пазар, организиран от БФБ в срока за прехвърляне на правата или на организирания явен аукцион. Всички разходи, свързани с покупката на правата, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни към ИП, чрез който се извършва покупката, към БФБ и ЦД, дължими банкови такси и комисионни, са за сметка на инвеститорите.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на вариантите от настоящата емисия:

- такси и комисионни, дължими на ИП, чрез който се записват вариантите
- дължими такси към ЦД
- дължими такси към БФБ
- банкови такси и комисионни за паричните преводи

#### ФОРМУЛА НА БЛЕК-СКОУЛС ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПС НА ВАРАНТА

Приликата между опциите и вариантите с базов актив обикновени акции ни дава основание СПС на вариантите да бъде изчислена чрез формулата на Блек-Скоулс използвана за определяне цената на кол опциите.

$$W = Se^{-rt}N(d_1) - Xe^{-rt}N(d_2)$$

където:

$$S = P\left(\frac{W}{n+w}\right)$$

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)t}{\sigma\sqrt{t}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

където:

$W$  – цена на един вариант

$P$  – пазарна цена на една обикновена акция

$w$  – брой издадени варианти

$n$  – брой обикновени акции в обръщение

$X$  – цена на упражняване на варианта, умножена с коефициента  $\left(\frac{w}{n+w}\right)$

$N(x)$  – вероятността вариантът да бъде в пари в деня на упражняване

$t$  – срок до падежа в години

$r$  – годишната доходност на безрисков актив (ДЦК)

$\sigma$  – волатилността (стандартно отклонение) на възвръщаемостта на годишна база на базовия актив обикновени акции

$\ln$  – натурален логаритъм

$e^x$  – експоненциална функция

В много аспекти разликите между вариантите и кол опциите са почти неразличими. Въпреки това има две съществени различия, които налагат модифицирането на формулата на Блек-Скоулс:

1. Издател на вариантите е компанията. Когато те бъдат упражнени, компанията получава цената на упражняване, срещу която се издават допълнителни акции, което води до нарастване броя на обикновените акции, респективно до разводняване на капитала.

2. Животът на вариантите се измерва в години, а не в месеци както е при опциите. За такъв продължителен период от време, отклонението в нормата на възвръщаемост на базовия актив се очаква да се промени значително.

След приспособяването на формулата към горните две обстоятелства, СПС на варианта се получава по следния начин:

$$W = \left( \frac{n}{\frac{n}{g} + w} \right) \left[ \left( P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + \frac{w}{n} W \right) N(d_1) - e^{-rt} X N(d_2) \right]$$

където:

$$d_1 = \frac{\ln \left( \frac{P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + (w/n)W}{X} \right) + rt}{\sigma \sqrt{t}} + \frac{\sigma \sqrt{t}}{2}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma \sqrt{t}$$

където:

$W$  – цената на един вариант

$P$  – пазарната цена на една обикновена акция

$X$  – цена на упражняване на варианта

$D$  – дивидент

$n$  – брой обикновени акции в обръщение

$w$  – брой издадени варианти

$g$  – брой на акциите, които могат да бъдат закупени с всеки вариант

$r$  – годишна доходност на безрисков актив (ДКЦ)

$t$  – срок до падежа в години

$\sigma$  – стандартно отклонение на възвръщаемостта на  $P + (w/n)W$  за единица време

$N(d)$  = функция на нормалното разпределение, изразена при  $d$ ,

= времето до изплащането на  $i$ -тия дивидент,

= сумата в лева на  $i$ -тия дивидент.

В обобщение може да се каже, че формулата на Блек-Скоулс може да се използва за определяне на стойността на вариант с интегрирането на следните три модификации:

1. Цената на една акция в оригиналната формула се замества от  $S + (w/n)W$  (акции и варианти)

2. Волатилността на една акция се замества от стандартното отклонение за целия капитал или  $S + (w/n)W$

3. Цялата формула е умножена с  $\left(\frac{n}{n/g+w}\right)$ , където  $g$  е броя на акциите, които могат да се закупят с един вариант.

#### *5.17. Пласиране и поемане*

Упълномощен ИП, който да обслужи публичното предлагане на настоящата емисия варианти е „Реал Финанс“ АД, ЕИК 121746470, който не е поел ангажимент за пласиране или поемане на емисията.

Не са налице договорености между Емитента и друг субект за поемане или пласиране на емисията варианти. Настоящата емисия варианти не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни ИП.

Депозитарната институция, в която ще бъде регистрирана емисията варианти, е ЦД.

### **6. Допускане до търговия и организиране на посредничеството.**

#### *6.1. Допускане до търговия. Пазар, на който ще се търгуват ценните книжа*

След приключване на първичното публично предлагане на вариантите, КФН вписва издадената емисия в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът и упълномощеният ИП ще подадат заявление за регистриране на емисията варианти за търговия на БФБ.

Емисията варианти се допуска за търговия на Основен пазар, „Сегмент за структурирани продукти“ с нареждане /решение/ на Директора по търговия на БФБ.

В срок от 1 работен ден от взимане на решението БФБ уведомява Емитента и публикува съобщение с информация за емисията, идентификационни кодове и правилата за търгуването ѝ. Датата на допускането на емисията е не по-късно от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на решението на Директора по търговия.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде варианти от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран от КФН ИП и да подаде нареждане за покупка, респективно за продажба на варианти, при съответно спазване на изискванията на ЗПФИ и актовете по прилагането му.

#### *6.2. Търговия на същия клас инструменти на емитента.*

Към настоящия момент ценни книжа с емитент „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ от същия клас, като предлаганите с този проспект варианти, не се предлагат и не са допуснати до търговия на регулиран пазар, пазари на трети държави, пазари за растеж на малки или средни предприятия или на многостранна система за търговия.

Не се осъществява записване или частично пласиране на ценни книжа от същия клас едновременно със заявлението за издаване на емисията варианти, предмет на настоящия проспект.

След успешно приключване на подписката Емитентът ще поиска допускане до търговия на настоящата емисия варианти единствено на регулирания пазар, организиран от БФБ.

#### *6.3. Ангажимент за предоставяне на ликвидност.*

Няма субекти, които да са поели задължение да обезпечават ликвидността на емисията варианти.

#### *6.4. Стабилизация.*

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на предлагането и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с предлагането.



*6.5. Записване, превишаващо по размер подписката, и опция „green shoe“*

Не се предвижда записване на варианти, превишаващо размера на предварително определените параметри на подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на подписката.

**7. Продаващи държатели на ценни книжа**

На Емитентът не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

**8. Разходи на емитента на ценните книжа.**

Приблизителни разходи по емисията

<b>Разходи</b>	<b>Стойност (в лева)</b>
Разходи за посреднически услуги ** (с ДДС)	6 000
Такса за потвърждение на проспект от КФН	5 000
Такса за ISIN код от ЦД на правата*	99
Такси за ISIN, CFI и FISN кодове от ЦД на правата	275
Регистрация на правата в Централен Депозитар	1 404
Допускане на емисията права до търговия на БФБ	1 200
Такса за издаване на удостоверение за упражнени/неупражнени права в ЦД	27
Такси за ISIN, CFI и FISN кодове от ЦД на вариантите	275
Регистрация на вариантите в ЦД	1 404
Допускане на емисията варианти до търговия на БФБ	1 200
<b>Общо</b>	<b>16 883</b>

Очакваните общи постъпления по настоящата емисия, при условие, че бъдат записани всички 3 000 000 варианти по емисионна цена 0.001 лв. за 1 вариант ще бъдат в размер на 3 000 лв., а при минимално записване ще бъдат в размер на 800 лв. и са по-ниски от разходите по емисията, които са в размер на 16 883 лв.

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с права и акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

**9. Разводняване.**

*9.1. Разводняване, свързано с намаляване на балансовата стойност на акциите.*

Разводняването на капитала при намаляване на стойността на акциите е намаляването на балансовата им стойност, респ. на печалбата на акция, в резултат на издаване на нови акции по цена, по-ниска от балансовата стойност на издадените вече акции.

*Разводняване на стойността на акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ при записани всички акции от упражняването на вариантите*

	<b>Преди емисията към 31.12.2023 г.)</b>	<b>След увеличение с пълния брой акции</b>	<b>След увеличение с минимални</b>

**„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ**

			<b>я брой акции</b>
Обща сума на активите (хил. лв.)	123 442	187 925	140 625
Общо задължения (хил. лв.)	69 677	69 677	69 677
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	53 765	118 248	70 948
Брой акции в обръщение (бр.)	6 925 156	9 925 156	7 725 156
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	7.76	11.91	9.18
<b>Разводняване на стойността на една акция за старите акционери</b>		<b>няма</b>	<b>няма</b>

\* Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.  
Източник: Годишен одитиран индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2023 г.

Към 31.12.2023 г. балансовата стойност на нетните активи на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е 53 765 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 7.76 лв.

При при упражняването на всички бъдещи варианти, общата сума на активите на Дружеството ще се увеличи с 64 483.12 хил. лв. (3 000 000 нови акции по емисионна цена 21.50 лв. на акция минус разносните по увеличението на капитала) до 187 925 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 9 925 156 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще достигне 11.91 лв. При записване на 800 000, което е минималния брой записани варианти, то нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 17 183.12 хил. лв до 140 625 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 7 725 156 бр. при нетна балансова стойност в размер на 9.18 лв за акция. И в двата случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

#### *9.2. Разводняване, свързано с намаляване на процентното участие в капитала на емитента*

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не упражни полагащите му се права от варианти при увеличението на капитала. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не упражни, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял с 30.19 на сто от 0.00001444%% на 0.00001008% (в случай на пълно упражняване на предложените и записани 3 000 000 варианти) и с 10.39 на сто от 0.00001444% на 0.00001294% (в случай упражняване на минималното количество от 800 000 от предложените и записани варианти, при който увеличението ще се счита за успешно).

### **10. Допълнителна информация**

В настоящия Проспект за предлаганите акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не са включени изявления, доклади или други експертни становища за предлаганите ценни книжа, освен тези на лицата, които са го изготвили.

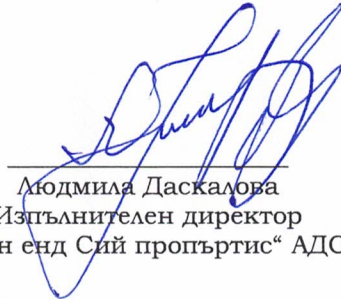
В настоящия Проспект използваната историческа финансова информация е на базата на одитираният индивидуален годишен финансов отчет на Дружеството за 2023 г. и годишният одитиран консолидиран финансов отчет за 2023 г.

В настоящия Проспект не е включена друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и за която одиторите са изготвили доклад.

**„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ**

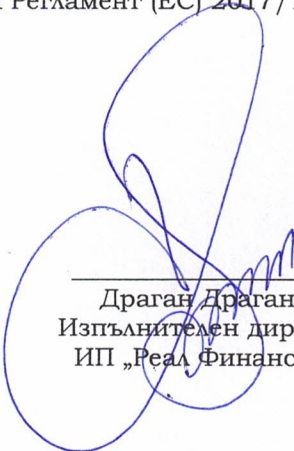
Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.




  
Людмила Даскалова  
Изпълнителен директор  
„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, с подписа си декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



  
Драган Драганов  
Изпълнителен директор  
ИП „Реал Финанс“ АД

  
Ивелина Шабан  
Прокурист  
ИП „Реал Финанс“ АД