

# „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за първично публично предлагане на до 4 500 000 безналични, свободнопрехвърляеми варианти с емисионна цена за един вариант в размер на 0.001 лв.

ISIN: BG9200003242

## ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



---

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящия Регистрационен документ е изготвен според изискванията на чл. 14, параграф 1, буква „б“ от Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета и на Приложение 3 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Европейската комисия.

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

Комисията за финансов надзор е одобрила Проспекта с Решение **<номер/дата>**, като одобрението не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект.

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

---

Дата: 24.10.2024 г.

Проспектът за първично публично предлагане на емисия варианти на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

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

**ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:**

<b>Емитент:</b> Седалище: Адрес на управление:  Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ</b> гр. София п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, ет. 5, ап. офис 501 от 9:00 – 17:00 ч. +359 896 113 006 <a href="mailto:bolkan.property.instruments.reit@gmail.com">bolkan.property.instruments.reit@gmail.com</a> Евелина Николова (ДВИ)
<b>Инвестиционен посредник:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b> гр. Варна бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2 от 9:00 – 17:00 ч. +359 52 601 594 <a href="mailto:office@abvinvest.eu">office@abvinvest.eu</a> Иво Петров

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронната страница на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ ([www.bpireit.com](http://www.bpireit.com)), чрез платформата на ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), 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 и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД ([www.abvinvest.eu](http://www.abvinvest.eu)).

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Регистрационен документ. „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Регистрационния документ е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и вариантите рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за първичното публично предлагане на емисия варианти.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	7
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....	8
3.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	8
4.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	22
5.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	23
5.1.	Описание.....	23
5.2.	Инвестиции.....	24
5.2.1.	Описание на значителните инвестиции на емитента, направени след датата на последните публикувани финансови отчети, и на тези, които са в процес на реализиране и/или за които вече са били поети твърди ангажменти, заедно с предварителна оценка на източник на средствата.....	24
6.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	26
6.1.	Описание.....	26
7.	ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА .....	27
8.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ.....	27
8.1.	Членове на Съвета на директорите .....	27
8.2.	Конфликти на интереси .....	29
9.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	29
9.1.	Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол.....	29
9.2.	Договорености за промяна в контрола на Емитента .....	32
10.	СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	32
11.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА .....	32
11.1.	Историческа финансова информация и финансови отчети .....	32
11.2.	Одитирана историческа годишна финансова информация .....	34
11.2.1.	Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините.....	34
11.2.2.	Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите .....	35
11.2.3.	Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани .....	35
11.3.	Правни и арбитражни производства.....	35
11.4.	Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента .....	36
11.5.	Проформа финансова информация.....	36

11.6.	Политика по отношение на дивидентите .....	36
11.6.1.	Размерът на дивидента на акция за последната финансова година .....	36
12.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	36
12.1.	Акционерен капитал .....	36
12.2.	Устав .....	37
13.	НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ.....	37
14.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ .....	39
15.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	39
16.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЕ ВКЛЮЧВА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ .....	39
16.1.	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. ....	39
16.2.	Ограничения в инвестиционната политика на дружеството.....	40
16.3.	Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи	41
16.4.	Описание на критериите, на които ще отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти.....	41
16.5.	Информация за придобитите недвижими имоти .....	41
16.6.	Данни за банката депозитар .....	42
16.6.1.	Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница .....	42
16.6.2.	Дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност .....	42
16.6.3.	Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване .....	42
16.7.	Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.....	43
16.7.1.	Наименование, седалище и адрес на управление, единен идентификационен код, електронен адрес за кореспонденция и интернет страница .....	43
16.7.2.	Кратка информация за обхвата на дейност, осъществявана от трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС .....	43
16.7.3.	Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване .....	44
16.8.	Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти .....	46
16.9.	Допълнителна информация за разходите на дружеството.....	47
16.9.1.	Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел .....	47
16.9.2.	Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС .....	47
16.10.	Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от	

ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава .....	48
16.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти.....	48

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

**„АБВ Инвестиции“ ЕООД** – Упълномощен инвестиционен посредник

**АДСИЦ** – Акционерно дружество със специална инвестиционна цел

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

**ДВИ** – Директор за връзка с инвеститорите

**ДЕС** – Дипломиран експерт-счетоводител

**Дружеството или Емитента** – „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ

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

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

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

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

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

**МСС** – Международни счетоводни стандарти

**МСФО** – Международни стандарти за финансова отчетност

**НПВУ** – Национален план за възстановяване и устойчивост

**НСС** – Национални счетоводни стандарти

**ОЛП** – Основен лихвен процент

**ОСА** – Общото събрание на акционерите

**СМСС** – Съвет по международни счетоводни стандарти

**СД** – Съвет на директорите

**ТЗ** – Търговски закон

**ХИПЦ** – Хармонизиран индекс на потребителските цени

**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

## **1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

**Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния Документ:**

Представляващите Емитента:

- **Никола Матеев Попниколов** – Изпълнителен директор

Управителите на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД:

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител;

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

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

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

### **Декларация от тези, които отговарят за Регистрационния документ**

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, следните лица:

#### **1.1. Членовете на Съвета на директорите на Емитента:**

- **Никола Матеев Попниколов** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- **Иван Андреев Андреев** – Председател и член на Съвета на директорите;
- **Стилиана Тодорова Арабаджиева** – Независим член на Съвета на директорите,

#### **1.2. Съставителите на финансовите отчети на Емитента:**

**„Прайм Бизнес Консултинг“ АД**, ЕИК 206921942, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1505, район Слатина, ул. „Стоил Войвода“ № 2, вх. А, ет. 3, ап. 9, чрез законния представител Силвия Ивайлова Йорданова, съставител на годишния одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г. и междинния неоодитиран индивидуален финансов отчет към 30.06.2024 г., в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

#### **1.3. Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:**

**Николай Михайлов Полинчев**, регистриран одитор, с регистрационен номер № 684 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), чрез предприятието на регистрирания одитор „НИБОС“ ЕООД, ЕИК 200635432, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1111, ж. к. Гео Милев, ул. „Гео Милев“ № 15, ап. 10, в качеството си на лице одитирало индивидуалния годишен финансов отчет на Емитента към 31.12.2023 г., отговаря солидарно за вредите, причинени от причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитирания индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2023 г.

#### **1.4. Представляващите упълномощения инвестиционен посредник:**

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител.

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Княз

Борис I“ № 7, ет. 2, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

**ДЕКЛАРИРАТ, че:**

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

*Доклади от експерти*

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

*Информация от трети страни*

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

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

- Национален статистически институт (НСИ) – статистика от сайта на НСИ (<http://www.nsi.bg/>);
- Българска народна банка (БНБ) – статистика и прогнози от издание „Макроикономическа прогноза“ за месец юни 2024 г. от сайта на БНБ (<http://www.bnb.bg/>);
- Министерство на финансите (МФ) – статистика от сайта на МФ (<http://www.minfin.bg/>);
- Българска фондова борса (БФБ) – информация от сайта на БФБ (<http://www.bse-sofia.bg/>);
- Комисия за финансов надзор (КФН) (<http://www.fsc.bg/>);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg/>);

*Одобрение от компетентния орган*

а) Проспектът е бил одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с Решение **<номер/дата>**;

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

в) Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект;

г) Регистрационният документ е изготвен като част от опростен проспект, в съответствие с чл. 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129.

## **2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ**

**Информация за одиторите**

Годишният индивидуален финансов отчет за 2023 г. е одитиран от Николай Михайлов Полинчев, регистриран одитор, с регистрационен номер № 684 в регистъра при ИДЕС, в качеството му на управител на консултантско дружество „НИБОС“ ЕООД, ЕИК 200635432, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1111, ж. к. Гео Милев, ул. „Гео Милев“ № 15, ап. 10.

## **3. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

*Инвестирането във варанти 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.

Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Рисковите фактори, характерни за предлаганите варианти, са представени в т. 2 на Документа за предлаганите ценни книжа.

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

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не, както и през призмата и проявлението на непредвидени обстоятелства, като значителното повишение на инфлацията през последната година или изострянето на външнополитическата ситуация и военен конфликт между Руската федерация и Украйна. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

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

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

### **Систематични рискове**

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

### **Макроекономически риск**

Избрани показатели	Източник	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Валутен курс на лева за 1 щ. д. (в края на периода)	БНБ	1.74	1.59	1.73	1.83	1.77
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	БНБ	120 342	120 492	138 979	167 809	183 743
БВП на глава от населението (лв.)	БНБ	17 251	17 377	20 207	24 399	28 516
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	БНБ	4.0%	-4.0%	7.7%	3.9%	1.8%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%	2.90%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	3.8%	0.1%	7.8%	16.9%	4.7%
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	3.1%	1.7%	3.3%	15.3%	9.5%
Заети лица (в хил. лв.)	НСИ	3 233.1	3 121.7	3 076.5	2 940.6	2 931.9
Средна месечна работна заплата (лв.)	БНБ	1 267	1 391	1 561	1 761	2 012
Търговско салдо (млн. евро)	БНБ	-2 908.3	-1 941.1	-2 886.7	-5 074.3	-3 627.7
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-4.70%	-3.2%	-4.1%	-5.9%	-3.9%

Текуща сметка (млн. евро)	БНБ	1 147.8	24.4	-1 224.8	-1 199.5	-250.5
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	1.9%	0.0%	-1.7%	-1.4%	-0.3%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. лв.)	БНБ	61 867.3	83 998.2	97 827.7	115 979.7	125 285.9
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	51.4%	69.7%	70.4%	69.1%	68.2%
Брутен външен дълг (млн. евро)	БНБ	37 716.1	38 991.2	41 317.0	44 248.9	45 413.6
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	61.3%	63.3%	58.1%	51.6%	48.3%
Държавен дълг (млн. лева)	БНБ	24 078.1	29 594.6	33 274.5	37 850.5	42 382.6
Държавен дълг (% от БВП)	БНБ	20.0%	24.6%	23.9%	22.6%	23.1%
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	БНБ	44 048.6	44 317.7	52 458.9	64 788.7	67 040.6
Бюджетен дефицит (% от БВП)	БНБ	2.1%	-3.8%	-4.0%	-2.9%	-1.9%

Според изданието на БНБ „Макроикономическа прогноза“ за месец юни 2024 г., техническите допускания предполагат растежът на външното търсене на български стоки и услуги през 2024 г. да бъде по-нисък спрямо заложеното в макроикономическата прогноза от март 2024 г. В изданието се посочва, че допусканията предполагат външното търсене да нарасне с 1.6% през 2024 г., след което растежът му да се ускори до 3.5% през 2025 г. и 2026 г. Очакванията на пазарните участници са за понижение на годишна база на цените в евро на енергийните стоки на международните пазари през целия прогнозен хоризонт. Въпреки това, предвид очакваното повишение на цените на неенергийните суровини през същия период, претеглените по значимост за международната търговия на България цени на суровините в евро се очаква да нараснат с около 2.5% през 2024 г. и с темпове в интервала от 2.4% и 3.9% през 2025 г. и 2026 г. В изданието се посочва, че очакванията на пазарните участници са за продължаващо понижаване на краткосрочните лихвени проценти в еврозоната през целия прогнозен хоризонт.

През 2024 г. очакванията на експертите от централната банка на Република България са растежът на реалния БВП на България да възлезе на 2.1%, което ще се определя от положителния принос на вътрешното търсене, докато нетният износ и изменението на запасите се очаква да имат отрицателен принос. Вътрешното търсене се предвижда да бъде подкрепено предимно от нарастването на частното потребление в условията на повишаващи се доходи от труд в реално изражение, както и от по-високо правителствено потребление. Според експертите от БНБ, за ускоряването на растежа на реалния БВП спрямо предходната година основно влияние оказва очакваното свиване на силно отрицателния принос на запасите, наблюдаван през 2023 г. Динамиката на нетния износ отразява прогнозирания по-голям растеж на вноса спрямо този на износа на стоки и услуги. Прогнозите на експертите от централната банка са растежът на реалния БВП да се ускори до 3.2% през 2025 г. и след това да се забави до 2.9% през 2026 г., като тази динамика в голяма степен се определя от заложения профил на публичните инвестиции и свързания с тях внос.

Експертите от БНБ прогнозираят годишната инфлация да се забави до 2.2% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 2.5%. Основните фактори, които ще допринасят за забавянето на инфлацията, са свързани предимно с базови ефекти от значителните увеличения на цените през 2023 г. в групите на базисните компоненти и хранителните продукти, както и с поевтиняването на енергийните продукти в резултат на понижаването на цената на петрола на международните пазари. Според БНБ, факторите, които ще продължат да оказват натиск за повишаване на цените както в краткосрочен, така и в средносрочен период, остават прогнозираните високи темпове на растеж на разходите за труд на единица продукция и на частното потребление. В резултат на това се очаква базисните компоненти да имат най-висок положителен принос за общата инфлация през периода 2024–2026 г., следвани от хранителните продукти. Очакванията на експертите от централната банка на Република България са темпът на нарастване на хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ) да възлезе на 2.8% в края на 2025 г. (при средногодишна инфлация от 2.7%) и да се забави до 2.6% в края на 2026 г. (при средногодишна инфлация от 2.7%).

Според изданието, рисковете пред прогнозата за растежа на реалния БВП се оценяват като

балансиран за 2024 г., докато за 2025 г. и 2026 г. преобладават рисковете за реализиране на по-нисък растеж спрямо този в базисния сценарий с оглед на продължаващите глобални геополитически конфликти. В допълнение продължават да съществуват значителни вътрешни рискове за по-бавно от заложеното в прогнозата изпълнение на инвестиционни проекти, финансирани както с национални средства, така и със средства от ЕС.

### **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, както и конституционна криза. 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 бъдещо редовно правителство 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 бъдещо редовно правителство 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 поредица от предсрочни поредни парламентарни избори, 49-тото народно събрание успя да излъчи редовно правителство с мандата на коалицията „Продължаваме промяната“ – „Демократична България“ и подкрепено от коалицията ГЕРБ-СДС в началото на юни 2023 г. с министър-председател Николай Денков. Редовното правителство се сформира съгласно договореност между двете партии за ротация на поста „министър-председател“ през девет месеца. В началото на март 2024 г. акад. Николай Денков подаде оставка за осъществяване на ротацията. По време на преговорите между преговорните екипи на двете политически формации отношенията между коалиционните партньори се усложниха. Това доведе до невъзможност да се сформира редовно правителство. На 9 април 2024 г. с Указ № 101, Президентът Румен Радев назначи служебно правителство с министър-председател Димитър Главчев – това е първото служебно правителство, сформирано по новата конституционна процедура. На 9 юни 2024 г. се поведоха нови парламентарни избори, а по-късно 50-тото Народно събрание отхвърли предложения състав на кабинет, сформирани с мандата на първата политическа сила. Невъзможността правителство да бъде съставено както с мандата на втората политическа сила, така и с политическата формация, избрана от Президента за третия мандат, доведе до задълбочаване на политическата криза и назначаване на поредно служебно правителство. Предстоящите предсрочни парламентарни избори ще бъдат седми подред в последните три години и половина. Създалата се политическа нестабилност създава несигурност сред населението и бизнеса.

### **Военен конфликт в Украйна**

През февруари 2022 г., след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически и юридически лица. Поради нарастващото геополитическо напрежение от февруари 2022 г. се наблюдава значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа и валута, както и значително поскъпване на рублата спрямо щатския долар и еврото. Ескалацията на военните действия и изострянето на санкциите върху вноса на изкопаеми горива от Русия допринесоха за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. Масштабните сътресения във веригите на доставки,

които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси.

Две години след началото на конфликта, геополитическото напрежение в Източна Европа остава засилено. Предвид развитието на войната, към текущия момент няма изгледи за прекратяване на конфликта в следващите месеци – това изисква от дружествата да вземат предвид посочените затруднения в международната търговия съобразно дейността си. 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.

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

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

*Коефициент за безработица (на годишна база за лицата над 15 г., %)*

2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	30.06.2024 г.
4.7%	4.1%	5.2%	4.5%	3.7%	4.2%	4.3%

*Източник: Национален статистически институт*

Коефициентът на безработица регистрираше постоянно подобряване, като намалява до 4.7% и 4.1% в края на 2018 г. и 2019 г. съответно. Тази тенденция се обръща в България и тя тръгна рязко нагоре през май 2020 г., след въвеждането на извънредно положение, последвано от извънредна епидемична обстановка в резултат на въведените противоепидемиологични мерки от страна на правителството срещу разпространението на COVID-19. Рестриктивните мерки затвориха редица сектори, много от които не успяха да се възползват от държавните стимули. Въпреки мерките за стимулиране на заетостта и запазване на работните места, включително и схемата за бизнеса 60/40, данните в официалната статистика показват високо равнище на безработицата до края на 2020 г., включително и летните месеци, когато тя традиционно е по-ниска заради сезонната заетост в туризма и земеделието.

Това увеличение продължи и през началото на 2021 г., като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%. В края на годината обаче националната статистика отчете ниво от 4.5%, а спадът продължи и през 2022 г. Независимо от проблемите свързани с конфликта в Украйна и с повишената инфлация, заетостта се повиши, като в края на годината безработицата достигна 3.7%. През 2023 г. беше отчетено повишение на коефициента на безработица, който достигна 4.2% в края на четвъртото тримесечие на годината. През 2024 г. коефициентът на безработица е сходен в сравнение с края на 2023 г., като националната статистика отчете ниво от 4.3% към края на второто тримесечие на 2024 г.

При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата отново започне да расте, това би могло да се отразило негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно неговите оперативни резултати и финансовото му състояние.

#### **Кредитен риск**

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

През последните две десетилетия България подобрява позициите си на международните дългови пазари – това 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
Fitch	BBB/ BBB	F2 / -	Положителна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

**Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск**

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. Тяхното нарастване води до увеличение на разходите за лихви и има непосредствено отражение върху печалбата на компаниите. През продължителен период следващ глобалната криза от 2008 г. лихвените равнища в ЕС, а в последствие и в България, бяха на историческо ниски нива, вследствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестициите и потреблението в икономиките си. След ускоряването на инфлацията, обаче, Федералният резерв, Европейската централна банка и другите водещи централни банки предприеха завои в политиката си, който доведе до значителен ръст в лихвените равнища. Тази тенденция все още не се е усетила сериозно във фирменото и потребителското кредитиране у нас, но при развитите икономики спадът в размера на отпуснатите кредити поради по-високите лихви е значителен.

Повишението на лихвените равнища ще доведе до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риска за Емитента и за другите компании ползващи привлечен финансов ресурс, съответно и за техните инвеститори.

**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.

**Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)**

Инфлация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	09.2024 г.
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	2.8%	3.1%	1.7%	3.3%	15.3%	9.5%	3.2%

*Източник: Национален статистически институт*

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите

страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

След няколко години на спад, потребителските цени тръгнаха отново нагоре през 2017 г., като ИПЦ забави своя ръст единствено през 2020 г. под въздействието на COVID-19. По данни на НСИ средногодишната инфлацията в страната през 2018 г. е 2.8%, през 2019 г. е 3.8%, а през 2020 г. съответно е 1.7%. През 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината е 3.3% спрямо края на 2020 г. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото пораждат риск от внос на инфлация. Резултатът беше значителната инфлация, с която страната ни се сблъска през 2022 г., като средногодишният ѝ размер беше в размер на 15.3% в края на годината. Въпреки известното забавяне, в края на декември 2023 г. средногодишният ИПЦ за предходните 12 месеца е в размер на 9.5%. През 2024 г. размерът на средногодишната инфлация продължава да се понижава, като към края на септември 2024 г. отчита ниво от 3.2%.

### ***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. Дружеството 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.

Емитентът 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.

### ***Риск от настъпване на форсмажорни събития***

Природни катастрофични събития, терористични атаки, 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 неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

### ***Рискове, свързани с изменението на климата***

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Операциите на Емитента нито попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, нито са косвено изложени на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали.

#### ***Риск от промени в данъчната и регулаторната рамка***

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

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

#### **Несистематични рискове**

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

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

Предметът на дейност на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, съгласно неговия Устав, е инвестиране на паричните 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 в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. След придобиване на недвижими имоти от страна на Емитента в бъдеще, оперативните и финансовите му резултати ще са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството 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 Емитента фактори, върху които той 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;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране;
- Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти;
- Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии.

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.), ще 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 притежавани от Дружеството активи биха рефлектирали върху нетната стойност на активите на една акция. В този смисъл, пазарните цени на недвижимата собственост биха оказали допълнително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Емитента и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Дружеството.

#### 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. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите, когато Дружеството 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.

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

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Дружеството, 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 Емитента.

#### 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.



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 прегряват, към други интереса е ограничен.

#### Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда

Отдаване на имотите на Емитента под наем ще определя зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на задълженията от страна на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност на Дружеството.

#### 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 някой от планираните ефекти за Дружеството.

#### Рискове, свързани с ремонтирането на недвижими имоти

В случай, че Емитентът влага средства в ремонтиране на придобити от него недвижими имоти, Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. Рисковете, свързани с ремонтирането на недвижими имоти, следва да се минимизират чрез внимателно проучване от страна на Емитента на потенциалните му контрагенти, както и чрез сключване на договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет.

#### Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

В случаи, че Дружеството застрахова притежавани от него имоти, увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Емитента. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството.

### ***Рискове, специфични за Дружеството***

*Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко Емитента и нормалното осъществяване на неговата дейност. Рисковете са подредени от висока към ниска степен на вероятността от тяхното възникване, съответно степента им на отрицателно въздействие върху Емитента.*

*Риск свързан с декапитализация, дружеството да не продължи да функционира като действащо предприятие и от прекратяване на дружеството на основание чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон*

През предходни отчетни периоди Дружеството е натрупало сравнително големи за размера на капитала си загуби, а приходите от дейността понастоящем не са съществени. Въпреки, че към края на 2023 г. и към 31.03.2024 г. Дружеството отчита положителен финансов резултат, към 31.03.2024 г. регистрираният капитал превишава нетните активи с 591 хил. лв. Това предполага риск от съществена несигурност, изразена и в одиторския доклад към годишния финансов отчет на Емитента за периода на историческата одитирана финансова информация в настоящия Проспект, доколкото Дружеството може да продължи да не отговаря на критериите за действащо предприятие в обозримо бъдеще. Независимо от това, ръководството на Дружеството счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо, като няма планове и намерения за преустановяване на дейността му.

В допълнение на по-горе разгледания риск дружеството да не продължи да функционира като действащо предприятие във връзка съществената декапитализация, съществува риск от прекратяване на дружеството по реда на чл. 252, ал. 1, т. 4 от ТЗ поради настъпване на обстоятелствата на чл. 252, ал. 1, т. 5 от ТЗ, а именно чистата стойност на имуществото на дружеството (балансовата стойност на капитала) спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване.

Въпреки, че към момента акционерният капитал на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДЦИЦ е достатъчен за покриване на реализираните загуби, възможно е Дружеството да продължи да бъде губещо и в бъдеще и в даден момент да стане неспособно да функционира като действащо предприятие. В тази връзка, Инвеститорите следва да се запознаят подробно с Проспекта, с финансовите отчети и мненията на одитора за съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие, преди да вземат инвестиционно решение.

В случай, че предлагането на настоящата емисия варианти е успешно, постъпленията от упражняването им ще способства разгръщането на инвестиционната стратегия и планове за развитие на Дружеството, което ще намали в значителна степен риска за преустановяване на дейността.

### ***Регулаторен риск***

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Върху дейността на Дружеството оказват съществено влияние, както законодателството в областта на търговията с ценни книжа (ЗППЦК, ЗДСИЦДС, наредби на КФН и европейски регламенти и др.), така и законодателството, регулиращо строителството и покупко-продажбата на недвижими имоти (земи и сгради, включително обособени части от сгради), предвид което резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения. Осъществявайки дейността си съгласно ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да изпълняват редица нормативни изисквания. В случай, че Емитента не приведе дейността си в съответствие изискванията на ЗДСИЦДС съществува риск от

възможност лицензът му за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел да бъде отнет от КФН (по предложение на заместник-председателя).

*Риск от неуспешното осъществяване на публичното предлагане на вариантите от настоящата емисия*

За дружеството съществува риск от неуспешно осъществяване на текущата емисия варианти. Евентуално неуспешно осъществяване на публичното предлагане на текущата емисия варианти ще принуди Дружеството да преосмисли своята инвестиционна програма и да търси алтернативни решения за финансиране на намеренията си.

*Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране*

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Дружеството може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

*Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия*

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Следва да се има предвид, че мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

*Операционен риск*

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Поради тази причина, Емитентът е разработил механизми за контрол и управление на операционния риск. Макар че Дружеството има значителен натрупан опит, вземането на грешни мениджърски и инвестиционни решения не може да се отхвърли като вероятност.

*Рискове свързани с конкурентната среда*

Дружеството осъществява дейността си в бранш с интензивна конкуренция както от местни компании, така и от компании с международно присъствие. Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните години предизвика започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години. В резултат на тези развития

бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Увеличаването на конкуренцията може да има отражение върху инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на реализираните от него печалби, съответно пазарен дял и понижена конкурентоспособност.

#### Ликвиден риск

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства – това създава предпоставка за увреждане на репутацията на Емитента. Поради тази причина, Компанията прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия с цел предотвратяване настъпването на значителни загуби на Дружеството.

#### Риск, свързан с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (трети лица)

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на трети лица СД ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на третите лица и ръководния им персонал.

#### Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят не по-малко от 90% от печалбата за финансовата годината, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. Следователно, мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността, са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията.

#### Риск, свързан с управлението на Емитента

Промяна в състава на СД се осъществява единствено след решение на ОСА, която промяна е възможна да се осъществи след одобрение на кандидата за член на СД от КФН. Надзора стриктно следи за изпълнение на изискванията към кандидатите за членове на СД и при констатиране несъответствия отказва да одобри съответния кандидат, като по този начин в максимална степен се защитават интересите на акционерите в Дружеството.

#### Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които са различни от пазарните

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на

някой от членовете на СД на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус. Като публично дружество Емитентът следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица и да получи овластяване от ОСА за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК.

**Риск, свързан с привличане и задържане на квалифицирани кадри**

Дейността на Дружеството е специфична и до влизането в сила на ЗДСИЦДС законодателството предвиждаше цялата дейност да се осъществява чрез обслужващите дружества (сега трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС), предвид което ДСИЦ не назначаваха квалифициран персонал извън СД и директора за връзки с инвеститорите. Рискът, свързан със зависимостта от служителите е по-скоро свързан с дейността на лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС и произтича от недостига на пазара на труда на определени квалифицирани работници, включително и технически лица. Отделно, съществува и риск от нелоялно поведение на служители, а именно обучени служители да прекратят работните си взаимоотношения с лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС. В такъв случай, за лицата по чл. 27 ал. 4 от ЗДСИЦДС ще е необходимо време за тяхното заместване.

**Риск от промяна в акционерната структура**

Към датата на настоящият Проспект на ръководството на Дружеството не са известни данни за планирана промяна в акционерната структура. В случай на промяна в акционерната структура в резултат на която се преминават посочените в ЗППЦК прагове инвестиционната общност и надзора ще бъдат уведомени за това. Същевременно при значителна промяна в акционерната структура ще възникне задължение за новия мажоритарен акционер да отправи търгово предложение към останалите акционери, спазвайки изискванията на ЗППЦК и приложимите наредби на КФН, с което в максимална степен ще бъдат защитени интересите на инвеститорите.

**Валутен риск**

Валутния риск възниква за дружества, които оперират в различни страни и/или извършват сделки в различни валути. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута. Валутният риск при Емитента е сведен до минимум, тъй като операциите и сделките на Дружеството са в български лева и/или евро.

**Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Ако Емитентът финансира инвестициите си с привлечен заеман капитал с плаващ лихвен процент, то при покачване на лихвените равнища, дружеството ще генерира повече разходи за лихви. Това ще има неблагоприятен ефект върху печалбата на Емитента. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

**Риск от възможността предварителният договор за придобиване на дялове в специализирано дружество, в което ще бъдат апортирани 423 302 кв. м. земеделска земя, да бъде прекратен**

През второто тримесечие на 2024 г. Емитентът е направил инвестиция в размер на 1,7 млн. лв. – представляваща аванс по предварителен договор от 30.04.2024 г. за покупка на дялове в специализирано дружество, в което ще бъдат апортирани недвижими имоти с обща площ в размер на 423 302 кв. м. Дейността по учредяване на дружеството, в т.ч. извършването на апорта на недвижимите имоти в капитала на същото, се извършва от компанията-продавач на дяловете. Договорът за продажбата на дяловете се сключва в срок до един месец от вписване на новоучреденото дружество

в ТРРЮЛНЦ. Към датата на настоящия Проспект, специализираното дружество не е учредено. Емитентът е изложен на риск от възможността предварителният договор за придобиване на дялове в специализирано дружество да бъде прекратен. Съгласно условията му, продавачът има право да се откаже едностранно от него в срок до 31.12.2024 г., т. е. решение за прекратяването на договора зависи изцяло от волята на компанията-продавач на дяловете. Следва да се има предвид, че към датата на настоящия Проспект, няма взето решение от подобно естество. Освен това, след одобрението на настоящия Проспект и последващото първично публично предлагане на настоящата емисия варианти (в случай, че е успешна), ръководството на Емитента планира да предприеме всички необходими действия (чиято хронология е представена в т. 5.1 и т. 5.2.1 от настоящия Регистрационен документ) за привеждане размера на собствения капитал в съответствие с изискванията на чл. 7, ал. 2 от ЗДСИЦДС, както и за преодоляване на установените законови ограничения, предвидени в чл. 25, ал. 4 и чл. 28, ал. 1 и ал. 4 от ЗДСИЦДС, включително спазване на приложимите изисквания на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК преди сключването на окончателен договор за придобиване на дялове от специализирано дружество.

**Риск от загуба на цялата или част от сумата по предварителния договор, преведена като аванс**

Съгласно условията на предварителния договор за придобиване на дялове от специализирано дружество, в случай, че продавачът на дяловете вземе решение да се откаже едностранно от договора в срок до 31.12.2024 г., то тогава продавачът дължи на Емитента връщане на полученото авансово плащане в размер на 1,7 млн. лв., върху което няма да се начислява лихва, както и окончателно обезщетение в размер на 200 хил. лв. В тази връзка, Емитентът е изложен на риск от загуба на цялата или част от сумата, преведена като аванс по предварителния договор за покупка на дялове в специализирано дружество, доколкото предвиденото задължение за връщане на полученото авансово плащане (в случай, че продавача се откаже едностранно от договора в срок до 31.12.2024 г.) е на продавача на дяловете.

**Риск на насрещната страна по предварителния договор, вкл. риск от възможността Емитентът да придобие дялове от капитала на дружество, което не разполага с никакви или с достатъчно активи, съгласно конкретните обстоятелства**

Риск на насрещната страна по предварителния договор, вкл. и риск от възможността Емитентът да придобие дялове от капитала на дружество, което не разполага с никакви или с достатъчно активи, съгласно конкретните обстоятелства, е свързан с евентуална възможност компанията-продавач на дяловете в специализирано дружество, в което ще бъдат апортирани недвижими имоти с обща площ в размер на 423 302 кв. м., да не изпълни задълженията си или да ги изпълни частично и/или със закъснение. Емитентът е изложен на риск насрещната страна да не може да изпълни задълженията си. Към датата на настоящия Проспект, компанията-продавач на дяловете не е изпълнила две от задълженията си по предварителния договор – не е заявила искане за назначаване на вещи лица, които да определят размера на справедливата пазарна стойност на недвижимите имоти, описани в договора и предмет на апорта, в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията в срок до 30.06.2024 г. и не е учредила и успешно регистрирала в ТРРЮЛНЦ при АВ еднолично дружество с ограничена отговорност, с параметри, определени в договора, в срок до 30.09.2024 г. – в тази връзка Емитентът е получил две неустойки по 85 хил. лв. всяка (в размер на 5% от платения аванс в размер на 1,7 млн. лв. съгласно условията на договора).

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

**Фирма и търговско наименование на Емитента**

Търговско наименование на Емитента на емисията варианти е „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ. Емитентът е регистриран като акционерно дружество със специална инвестиционна цел с

решение № 2 от 03.08.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело № 10283/2007 г. със седалище и адрес на управление гр. София, район „Триадица“, бул. „Христо Ботев“ № 10 и притежава лиценз № 515 – ДСИЦ / 15.05.2008 г. на Комисията за финансов надзор. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на ЗДСИЦДС и ЗППЦК.

#### **Данни за Емитента**

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Седалище	гр. София
Адрес на управление	п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, ет. 5, ап. офис 501
Дата на учредяване	03.08.2007 г.
ЕИК	175323352
LEI код	485100Y40C7RP3I7ON80
Телефон	+359 896 113 006
Електронна страница*	<a href="https://bpireit.com/">https://bpireit.com/</a>
E-mail:	<a href="mailto:bolkan.property.instruments.reit@gmail.com">bolkan.property.instruments.reit@gmail.com</a>

\* Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

### **5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

#### **5.1. Описание**

##### **А) На възловите основни дейности на Емитента**

Предметът на дейност на Емитента е инвестиране на паричните 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 в тях с цел предоставянето им под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Съгласно данни от годишния одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г., „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ отчита приходи в размер на 10 хил. лв., формиращи се изцяло от отписани задължения. Разходите за периода са в размер на 88 хил. лв., като включват разходи за външни услуги от 37 хил. лв., разходи за персонал от 27 хил. лв. и други разходи в размер на 24 хил. лв. Дружеството отчита финансови приходи от лихви в размер на 85 хил. лв., както и други финансови разходи в размер на 1 хил. лв. Финансовият резултат на Емитента за годината е печалба в размер на 6 хил. лв. Към 31.12.2023 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи. Към 31 декември 2023 г. „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

Съгласно данни от междинния индивидуален финансов отчет към 30 юни 2024 г. разходите на Дружеството са 73 хил. лв., формиращи се от разходи за външни услуги в размер на 44 хил. лв. и разходи за персонал в размер на 29 хил. лв. Отчетените финансови приходи са в размер на 102 хил. лв., включващи приходи от лихви и неустойки. Финансовият резултат на Емитента за второто тримесечие на 2024 г. е печалба от 29 хил. лв. Към 30 юни 2024 г. „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

През предходни отчетни периоди Дружеството е натрупало сравнително големи за размера на

капитала си загуби, а приходите от дейността понастоящем не са съществени. Въпреки, че към края на 2023 г. и към 30.06.2024 г. Емитентът отчита положителен финансов резултат, към 30.06.2024 г. регистрираният капитал превишава нетните активи с 571 хил. лв. Дружеството е декапитализирано и това е основание за прекратяването му съгласно чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон. В доклада на независимия одитор към Годишния финансов отчет на Емитента за 2023 г. е направен коментар относно Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие. Ръководството на Емитента счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо, като няма планове и намерения за преустановяване на дейността му. В случай, че предлагането на настоящата емисия варианти е успешно, постъпленията от упражняването им ще подпомогне разгръщането на инвестиционната стратегия и планове за развитие на Дружеството, съгласно предмета на дейност и в съответствие с издадения лиценз. Постъпленията от упражняването на настоящата емисия варианти ще намалят в значителна степен риска за преустановяване на дейността.

След като приключи предлагането на настоящата емисия варианти (в случай, че е успешна), Съветът на директорите на Емитента ще предложи поне 50 000 броя от вариантите да бъдат упражнени от варантопритежателите, като постъпленията от тях ще бъдат използвани съгласно предмета на дейност на Дружеството, както и за капитализирането му и привеждане размера на собствения капитал в съответствие с изискванията на чл. 7, ал. 2 от ЗДСИЦДС – а именно повишаване размера му над нивото от 500 хил. лв. В допълнение, в срок от 12 месеца след като приключи предлагането на настоящата емисия варианти Съветът на директорите на Емитента ще предложи (на определени от него траншове, съгласно текущите нужди от средства за инвестиции) упражняването на допълнителна част от емисията варианти от варантопритежателите. Доколкото емисионната стойност на акциите, които могат да бъдат записани чрез упражняване на варианти е по-висока от тяхната номинална стойност, дори и при минимално записване от 450 000 варианти, след упражняването им декапитализацията на Дружеството ще бъде преодоляна, като стойността на чистите му активи ще бъде по-висока от тази на основния му капитал. В тази връзка, ръководството на Емитента очаква собствения капитал на Дружеството да бъде приведен в съответствие изискването на чл. 7, ал. 2 от ЗДСИЦС до края на първото тримесечие на 2025 г.

Въпреки гореизложените намерения на Емитента, следва да се има предвид, че упражняването на вариантите от настоящата емисия зависи единствено от волята на варантопритежателите и във връзка с това съществува риск Емитентът да не е във възможност да изпълни плановете си в размер и срок, както ги е планирал.

**Б) На всички значителни промени с отражение върху операциите и основните дейности на емитента след края на периода, обхванат от последния публикуван одитиран финансов отчет**

След края на периода, обхванат от последния публикуван одитиран финансов отчет, Емитентът не е въвеждал значителни нови продукти и услуги, и не е оповестявал публично разработването на нови продукти или услуги. За периода, обхванат от последния публикуван одитиран финансов отчет, както и във времето след края на този период, няма настъпили съществени промени в нормативната среда на Емитента.

**5.2. Инвестиции**

**5.2.1. Описание на значителните инвестиции на емитента, направени след датата на последните публикувани финансови отчети, и на тези, които са в процес на реализиране и/или за които вече са били поети твърди ангажименти, заедно с предварителна оценка на източника на средствата.**

След датата на последните публикувани финансови отчети (към 30.06.2024 г.), Дружеството има две авансово направени вноски, чийто общ размер е 385 хил. лв. – по сключен на 01.08.2024 г.



предварителен договор за придобиване на недвижими имоти с обща площ 10 756 кв. м., находящи се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив. Съгласно условията на договора, договорената продажна цена е в размер на 450 хил. лв., а очакваният срок за сключване на окончателен договор е до 31.12.2024 г. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът е заплатил 85.56% от договорената продажна стойност.

През второто тримесечие на 2024 г. Емитентът е направил и инвестиция в размер на 1,7 млн. лв. (24.58% от общата продажна цена) – представляваща аванс по предварителен договор от 30.04.2024 г. за покупка на дялове в специализирано дружество, в което ще бъдат апортирани недвижими имоти с обща площ в размер на 423 302 кв. м. Инвестицията в размер на 1,7 млн. лв. е направена със средствата от облигационен заем, чийто параметри са представени в т. 6.1 (т. В) в настоящия Регистрационен документ. Съгласно условията на предварителния договор, общата продажна цена на дяловете ще бъде 6 915 000 лв., а капиталът на специализираното дружество ще бъде в размер не по-малък от 6 915 000 лв. Дейността по учредяване на дружеството, в т.ч. извършването на апорта на недвижимите имоти в капитала на същото, се извършва от компанията-продавач на дяловете. Договорът за продажбата на дяловете се сключва в срок до един месец от вписване на новоучреденото дружество в ТРРЮЛНЦ. Към датата на настоящия Проспект, апортна вноска не е направена и специализираното дружество (което по силата на договора ще бъде с правно организационна форма „еднолично дружество с ограничена отговорност“) не е учредено. Няма предоставени гаранции от страна на продавача на дяловете. След придобиването на специализираното дружество от страна на Емитента, то ще отговаря на изискванията на ЗДСИЦДС и актовете по прилагането му. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът е получил две неустойки (по 85 хил. лв. всяка, представляваща 5% от платения аванс в размер на 1,7 млн. лв. съгласно условията на договора) – тъй като компанията-продавач на дяловете не е заявила искане за назначаване на вещи лица, които да определят размера на справедливата пазарна стойност на недвижимите имоти, описани в договора и предмет на апорта, в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията в срок до 30.06.2024 г. и не е учредила и успешно регистрирала в ТРРЮЛНЦ при АВ еднолично дружество с ограничена отговорност, с параметри, определени в договора, в срок до 30.09.2024 г.

Следва да се има предвид, че към датата на настоящия Проспект, договорът за придобиване на дялове от специализирано дружество, в което ще бъдат апортирани недвижими имоти с обща площ в размер на 423 302 кв. м., е предварителен. След одобрението на настоящия Проспект, ще бъде проведена процедура по първично публично предлагане на настоящата емисия варианти, а в случай, че е успешна, Съветът на директорите на Емитента ще предложи поне 50 000 броя от вариантите да бъдат упражнени от вариантопритежателите, като постъпленията от тях ще бъдат използвани съгласно предмета на дейност на Дружеството, както и за капитализирането му и привеждане размера на собствения капитал в съответствие с изискванията на чл. 7, ал. 2 от ЗДСИЦДС. В тази връзка, бъдещо увеличение на капитала чрез упражнението на варианти (и в зависимост от волята на вариантопритежателите) ще доведе до ръст на активите, което от своя страна създава предпоставка за изпълняване на изискванията на закона, предвидени в чл. 25, ал. 4 и чл. 28, ал. 1 и ал. 4 от ЗДСИЦДС. След приключването на процедурата по увеличение на капитала и преди сключването на окончателен договор за придобиване на дялове от специализирано дружество, ще бъде свикано Общо събрание, на което Съветът на директорите ще предложи на акционерите сделката да бъде одобрена – с цел привеждане на дейността на Дружеството в съответствие и с приложимите изисквания на чл. 114 и чл. 114а от ЗППЦК. По отношение на сключения на 01.08.2024 г. предварителен договор за придобиване на недвижими имоти с обща площ 10 756 кв. м., находящи се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив, остатъкът по договора в размер на 65 хил. лв. ще бъде заплатен със средствата от увеличението на капитала чрез упражняването на варианти.

## 6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

### 6.1. Описание

#### **А) На основните актуални тенденции по отношение на продажбите, разходите и продажните цени от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ**

Към 31 декември 2023 г. отчетените от Емитента приходи са в размер на 36 хил. лв., формиращи се изцяло от отписани задължения, а към 30 юни 2024 г. Дружеството не е реализирало приходи.

Емитентът не осъществява производствена дейност, съответно не е реализирал продажби и приходи от такава дейност. В тази връзка, не могат да бъдат посочени актуални тенденции по отношение на продажбите, разходите и продажните цени от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ.

Предметът на дейност на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е инвестиране на паричните 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 в тях с цел предоставянето им под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Очакванията на ръководството на Дружеството са постъпленията от увеличението на капитала чрез упражняването на емисията варианти (в случай, че емисията е успешна) и в зависимост от броя на упражнените варианти да бъдат използвани в съответствие с предмета на дейност и съгласно издадения лиценз.

#### **Б) На всяка значителна промяна във финансовото състояние на емитента след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация, до датата на Регистрационния документ**

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от междинния неаудитиран финансов отчет към 30 юни 2024 г., Дружеството има две авансово направени вноски, чийто общ размер е 385 хил. лв. – във връзка със сключен на 01.08.2024 г. предварителен договор за придобиване на недвижими имоти с обща площ 10 756 кв.м., находящи се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив. Очакваният срок за сключване на окончателен договор е до 31.12.2024 г.

Няма друга значителна промяна във финансовото състояние на Емитента след края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от междинния неаудитиран финансов отчет към 30 юни 2024 г., до датата на Регистрационния документ.

#### **В) Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата година**

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ 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.

През предходни отчетни периоди Дружеството е натрупало сравнително големи загуби за размера на капитала си, а приходите от дейността понастоящем не са съществени. Въпреки, че към края на 2023 г. и към 30 юни 2024 г. Дружеството отчита положителен финансов резултат, към 30 юни 2024 г. регистрираният капитал превишава нетните активи с 571 хил. лв. Това създава несигурност Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. В доклада на независимия одитор към Годишния финансов отчет на Емитента за 2023 г. е направен коментар относно Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие – „Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение Принцип на действащото предприятие към финансовия отчет, което описва несигурността, свързана с факта, че собственият капитал на Дружеството е по-малък от

размера записания капитал. Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

Ръководството на Емитента счита, че Дружеството е действащо и ще остане действащо, като няма планове и намерения за преустановяване на дейността му.

На 30 април 2024 г. Емитентът привлече при условията на частно пласиране емисия обикновени, поименни, безналични, корпоративни, лихвоносни, непривилегировани, необезпечени и неконвертируеми облигации – след решение на Съвета на директорите на Дружеството от 26 април 2024 г. Емисията е в размер на 2 000 000 (два милиона) лева, разпределени в 2 000 броя облигации, с номинална стойност 1 000 лева всяка, с плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR и надбавка от 2.00%, но общо не по-малко от 3.50% годишно и не повече от 6.50% годишно, платим на 6-месечен период, дата на падеж 30 април 2029 г., с ISIN BG2100020242.

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.

## **7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА**

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

## **8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ**

### **8.1. Членове на Съвета на директорите**

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Никола Матеев Попниколов.

Членовете на Съвета на директорите към датата на изготвяне на настоящия Проспект за публично предлагане на емисия варианти са, както следва:

<b>Име и функция в рамките на Емитента</b>	<b>Служебен адрес</b>
Никола Матеев Попниколов – Изпълнителен директор и Член на СД	гр. София, п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, ет. 5, ап. офис 501
Иван Андреев Андреев – Председател и Член на СД	гр. София, п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, ет. 5, ап. офис 501
Стилиана Тодорова Арабаджиева – Независим Член на СД	гр. София, п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, ет. 5, ап. офис 501

### **Основни дейности от значение за Емитента, които те извършват извън него**

Никола Матеев Попниколов е:

- Управител и Едноличен собственик на капитала на „БГВС“ ЕООД, ЕИК 207445599
- Управител и Съдружник на „Ентърпрайз Инвест“ ООД, ЕИК 203578285
- Управител на „Баграпро Инвест“ ЕООД, ЕИК 206350647
- Изпълнителен директор и член на СД на „Хайдроджен Солюшънс“ АД, ЕИК 207546064
- Изпълнителен директор и член на СД на „Устойчиви Финансови Решения“ АД, ЕИК 207626261
- Изпълнителен директор и член на СД на „Българско Водородно Стопанство Пловдив“ АД, ЕИК 207488999
- Управител и Съдружник на „ЕНП“ ООД, ЕИК 207125916

- Управител на „Елит Естейт“ ООД, ЕИК 207855744

Никола Матеев Попниколов не е:

- осъждан за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвал 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 инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишаван 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.

Иван Андреев Андреев е:

- Управител и Едноличен собственик на капитала на „Амадеус Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 205243638
- Управител и Едноличен собственик на капитала на „Атема Инвест“ ЕООД, ЕИК 206724916
- Управител и Едноличен собственик на капитала на „Амакон Инвест“ ЕООД, ЕИК 206314020
- Управител и Едноличен собственик на капитала на „Фактор Проджект“ ЕООД, ЕИК 206314020

Иван Андреев Андреев не е:

- осъждан за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвал 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 инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишаван 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.

Стилиана Тодорова Арабаджиева не участва в управлението и собствеността на други търговски дружества.

Стилиана Тодорова Арабаджиева 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 ѝ 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.

Не са налице фамилни връзки между членовете на Съвета на директорите на Емитента. Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ.

## **8.2. Конфликти на интереси**

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Емитента и техните частни интереси, в заеманите от тях ръководни длъжности в други дружества, посочени по-горе и/или други задължения.

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

Членовете на СД не притежават акции от капитала на Дружеството – в тази връзка, информация относно ограничения, приети от членовете на СД за определено време във връзка с разпореждането с притежаваните от тях ценни книжа на Емитента е неприложима.

## **9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ**

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

По смисъла на § 1, т. 14 от Допълните разпоредби на 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.

Към датата на настоящия Проспект, лица, притежаващи пряко 5% и над 5% от капитала на Емитента са:

„Невел – П“ ЕООД, ЕИК 130319713, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1510, р-н Подуяне, ж. к. Хаджи Димитър, бл. 139, вх. Г, ет. 8, ап. 94, представлявано от Управителя Георги Станчев Станчев. „Невел – П“ ЕООД е мажоритарен собственик на капитала на Емитента, притежаващ 35 000 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващи се на пряко участие в размер на 53.85% от всички акции и права на глас в ОСА на Емитента.

„Вега“ АД, ЕИК 114075672, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1000, р-н Средец, ул. „Аксаков“ № 11А, ет. 5, ап. офис 3, представлявано от Изпълнителния директор Мартин Любомиров Митев. Дружеството притежава 21 650 акции, представляващи пряко участие в размер на 33.31% от капитала на Емитента. „Вега“ АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от КФН. Акциите на „Вега“ АД са допуснати до търговия на регулиран пазар – Българска фондова борса АД, с борсов код VEGA.

Към датата на настоящия Проспект, лица, притежаващи непряко 5% и над 5% от капитала на Емитента са:

„Маркетинг Енд Дистрибушън“ ЕООД, ЕИК 131088120, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1000, р-н Средец, ул. „6-ти септември“ № 33, ет. 1, ап. 1, с Управител Георги Станчев Станчев. „Маркетинг Енд Дистрибушън“ ЕООД е Едноличен собственик на капитала на „Невел – П“ ЕООД (мажоритарния собственик на Емитента).

Capital Venture Partners A.G., вписано с идентификационен номер 15172 в регистъра на Доминика, със седалище и адрес на управление 8 Cophall, Roseau Valley, 00152, Commonwealth of Dominica. Capital

Venture Partners A.G. е Едноличен собственик на капитала на „Маркетинг Енд Дистрибушън“ ЕООД и лице, упражняващо непряк контрол върху Емитента.

„Устойчиви Енергийни Решения“ АД, ЕИК 207475973, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1164, р-н Лозенец, ул. „Якубица“ № 21, офис 501, представлявано заедно от Изпълнителния директор Димитър Андреев Божански и председателя на Съвета на директорите Ованес Арсен Касабян. Дружеството притежава 2 410 акции, представляващи 19.60% от капитала на „Вега“ АД.

„Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, ЕИК 831522132, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73, представлявано от Изпълнителния директор Величка Маринова Сахакян. Дружеството притежава 2 365 акции, представляващи 19.23% от капитала на „Вега“ АД.

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 неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от общия брой гласове 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 превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за централния регистър на ценни книжа. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

Акционерите 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 й 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 по-ниската стойност 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. от ЗППЦК. 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 по-ниската стойност на активите Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т. от ЗППЦК.

Съгласно чл. 114а, ал. 3 от ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с дълготрайни активи е необходимо мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представения на ОС капитал, а в останалите случаи – 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. Съветът на директорите 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. 240а от ТЗ, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.
- Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.
- Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.
- Съгласно чл. 223а. ал. 1 от ТЗ акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.
- 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 исковете 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 исковете 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 ТЗ. Това право на такива акционери не се прилага в случаите по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК – когато в дневния ред на Общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Такива акционери нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.
  - *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.

## **9.2. Договорености за промяна в контрола на Емитента**

На Емитента не са известени договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна по отношение на контрола на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ 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 ЛИЦА**

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

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

- контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието (последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);
- има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
- 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 Дружеството към 30.06.2024 г. включват акционерите и ключовия управленски персонал. Съгласно данни от междинния неаудитиран финансов отчет към края на второто тримесечие на 2024 г., разходите за персонал са в размер на 29 хил. лв., формиращи се от разходи за заплати в размер на 22 хил. лв. и разходи за осигурителни вноски в размер на 7 хил. лв.

В периода след датата на последните финансови отчети на Дружеството (неаудитиран индивидуален финансов отчет към 30.06.2024 г.) до датата на настоящия Проспект, Емитентът не е сключвал сделки със свързани лица, както и няма сключени сделки с ключовия управленски персонал.

## **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, заедно с одиторския доклад и отчета за управление за 2023 г. и неаудитираният междинен индивидуален финансов отчет към второ



тримесечие на 2024 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (<https://www.fsc.bg/>), на страницата на БФБ АД (<https://bse-sofia.bg/>), на интернет-страницата на Емитента (<https://bpireit.com/>) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Infostock (<https://www.infostock.bg/>). Финансовите отчети на Емитента 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).

**Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)**

	<b>31.12.2023 г.</b>	<b>30.06.2024 г.</b>
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Други приходи	10	-
<b>Нетни приходи от продажби</b>	<b>10</b>	<b>-</b>
Разходи за външни услуги	(37)	(44)
Разходи за персонал	(27)	(29)
Други разходи	(24)	-
<b>Разходи по икономически елементи</b>	<b>(88)</b>	<b>(73)</b>
Финансови приходи и разходи	84	102
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>6</b>	<b>29</b>

*Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2023 г. и неодитиран междинен индивидуален финансов отчет към 30.06.2024 г. на „Болкан Пропърти Инструментс“ АД СИЦ*

**Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)**

	<b>31.12.2023 г.</b>	<b>30.06.2024 г.</b>
	Одитирани данни	Неодитирани данни
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Нетекущи активи</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Текущи активи</b>		
Текущи търговски и други вземания	44	1 821
Парични средства	13	290
<b>Общо текущи активи</b>	<b>57</b>	<b>2 111</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>57</b>	<b>2 111</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>Собствен капитал</b>		
Регистриран капитал	650	650
Неразпределена печалба/(непокрита загуба)	(606)	(600)
Печалба/(загуба) за периода	6	29
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>50</b>	<b>79</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Дългосрочни финансови задължения	-	2 000
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Текущи търговски и други задължения	3	7

Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване	4	5
Краткосрочни финансови задължения	-	20
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>7</b>	<b>32</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>7</b>	<b>2 032</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>57</b>	<b>2 111</b>

*Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2023 г. и неодитиран междинен индивидуален финансов отчет към 30.06.2024 г. на „Болкан Пропърти Инструментс“ АД СИЦ*

**Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)**

	<b>31.12.2023 г.</b>	<b>30.06.2024 г.</b>
	Одитирани данни	Неодитирани данни
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	93	8
Плащания на доставчици	(135)	(45)
Плащания, свързани с възнаграждения	(21)	(27)
(Платени)/възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	(1)	(1)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>(64)</b>	<b>(65)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	-	(1 700)
Получени лихви по предоставени заеми	84	37
Постъпления от продажба на инвестиции	-	2 000
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>	<b>84</b>	<b>337</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Получени заеми	-	5
Платени заеми	(6)	-
Други постъпления/(плащания) от финансова дейност	(1)	-
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>(7)</b>	<b>5</b>
<b>Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>13</b>	<b>277</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	-	13
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>13</b>	<b>290</b>

*Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2023 г. и неодитиран междинен индивидуален финансов отчет към 30.06.2024 г. на „Болкан Пропърти Инструментс“ АД СИЦ*

**11.2. Одитирана историческа годишна финансова информация**

**11.2.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана.** Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

Одитираният годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството (съдържащи отчет за

финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2023 г., и неаудитираният междинен индивидуален финансов отчет към 30.06.2024 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (<https://www.fsc.bg/>), на страницата на БФБ АД (<https://bse-sofia.bg/>), на интернет-страницата на Емитента (<https://bpireit.com/>). Финансовите отчети на Емитента 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).

Годишният индивидуален финансов отчет за 2023 г. е одитиран от **Николай Михайлов Полинчев**, регистриран одитор, с регистрационен номер № 684 в регистъра при ИДЕС, в качеството му на управител на консултантско дружество „НИБОС“ ЕООД, ЕИК 200635432, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1111, ж. к. Гео Милев, ул. „Гео Милев“ № 15, ап. 10.

В одиторския доклад, относно одита на годишния индивидуален финансов отчет за 2023 г., е изразено следното становище по отношение на ключовите одиторски въпроси: „Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. Ние определихме, че няма ключови одиторски въпроси, които да комуникираме в нашия доклад.“

В доклада на независимия одитор към Годишния финансов отчет на Емитента за 2023 г. е направен коментар относно Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие – „Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение Принцип на действащото предприятие към финансовия отчет, което описва несигурността, свързана с факта че собственият капитал на Дружеството е по-малък от размера записания капитал. Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

#### **11.2.2. Индикация за друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите**

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

#### **11.2.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източникът на данните и това, че данните не са одитирани**

За целите на настоящия Проспект за публично предлагане на емисия варианти на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, съгласно т. 11.1 на Приложение 3 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 за изготвянето на Регистрационен документ, като част от опростен Проспект в съответствие с член 14 на Регламент (ЕС) 2017/1129 са извлечени данни от одитирания годишен индивидуален финансов отчет за 2023 г., както и от неаудитирания междинен индивидуален финансов отчет към второ тримесечие на 2024 г.

#### **11.3. Правни и арбитражни производства**

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът не е бил страна по правни и арбитражни производства.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на други държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или неговите финансово състояние и рентабилност.

#### **11.4. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента**

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от междинния неаудитиран финансов отчет към 30.06.2024 г., Дружеството има две авансово направени вноски, чийто общ размер е 385 хил. лв. – във връзка със сключен на 01.08.2024 г. предварителен договор за придобиване на недвижими имоти с обща площ 10 756 кв.м., находящи се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив. Очакваният срок за сключване на окончателен договор е до 31.12.2024 г.

Няма друга значителна промяна във финансовото състояние на Емитента след края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от междинния неаудитиран финансов отчет към 30 юни 2024 г., до датата на Регистрационния документ.

#### **11.5. Проформа финансова информация**

Настоящият Проспект не съдържа проформа финансова информация.

#### **11.6. Политика по отношение на дивидентите**

ОСА не е одобрявало изрично или поемало ангажимент да следва определена политика за разпределяне на печалбата на Дружеството в миналото. Дружеството разпределя дивидент по реда и условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Емитента.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар като акционери на 14-ия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет, съответно 6-месечния 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.

За историческия финансов период, обхванат от настоящия Проспект, „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ не е разпределяло дивидент.

##### **11.6.1. Размерът на дивидента на акция за последната финансова година**

За периода, обхванат от историческата финансова информация в Проспекта, Дружеството не е разпределяло дивидент. На проведеното Редовно Общо събрание на акционерите на 22.07.2024 г. акционерите вземат решение счетоводната печалба на Дружеството за 2023 г. в размер на около 6 хил. лв. да бъде отнесена за покриване на непокрита загуба от минали години.

### **12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **12.1. Акционерен капитал**

Капиталът на Дружеството е в размер на 650 000 лв., разпределен в 65 000 бр. обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност 10 лв. всяка, право на 1 глас в ОСА, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Всеки акционер има право да придобие с предимство част от новите акции, издадени при увеличаване на капитала. Дружеството е издало само един клас акции.

Издаването и разпореждането с акциите има действие от регистрацията в ЦД и се извършва по реда, предвиден в действащото законодателство. Акционери на Дружеството са лицата, които са записани

в книгата на акционерите на Дружеството, водена от ЦД.

Уставът на Дружеството не съдържа специфични разпоредби, относно действия, необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, предвидени в действащото законодателство.

Всички емитирани акции са изцяло платени. Няма акции, които да не представляват капитал. Дружеството не притежава собствени акции. „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

Към датата на настоящия Проспект Дружеството няма издадена емисия конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варанти.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби, предвиждащи увеличаване и намаляване на капитала на Дружеството при условия, различни от приложимите съгласно действащото законодателство.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е акционерно дружество, регистрирано с решение № 2 от 03.08.2007 г. на Софийски градски съд, фирмено дело № 10283/2007 г. Първоначално Дружеството е с капитал от 500 000 лв., разпределен в 50 000 броя обикновени безналични акции с номинална стойност от 10 лв. всяка. „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ притежава лиценз от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с Решение № 515 - ДСИЦ / 15.05.2008 г. На 11.08.2008 г. в ТР е вписана промяна в акционерния капитал на Емитента – във връзка с увеличение на капитала от 500 000 лв. на 650 000 лв., чрез издаване на нови 15 000 обикновени безналични акции с номинална стойност от 10 лв. всяка.

## **12.2. Устав**

Уставът на Дружеството е приет на проведеното на 29.06.2023 г. Редовно Общо събрание на акционерите и е вписан в ТР на 19.07.2023 г. с вписване № 20230719152355. Съгласно чл. 4, ал. 1 от Устава предметът на дейност на Емитента е инвестиране на паричните 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 в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Съгласно чл. 8, ал. 1 от Устава основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството. Дейността на Дружеството не се подчинява на други вътрешни правила, които съдържат подобни разпоредби.

## **13. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ**

Обобщение на оповестена за последните 12 месеца нормативно изисквана информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

<b>Дата</b>	<b>Кратка информация за оповестяването</b>
30.07.2024 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува индивидуален финансов отчет към второ тримесечие на 2024 г.
25.07.2024 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ представи протокол от Общо събрание на акционерите, както и списък на присъстващите акционери на втората дата на ОСА, 22.07.2024 г.
10.07.2024 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ представи протокол от Общо събрание на акционерите, както и списък на присъстващите акционери на първата дата на ОСА, 08.07.2024 г.

27.06.2024 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „Вега“ АД в общото събрание на акционерите е 33.31%.
18.06.2024 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „Вега“ АД в общото събрание на акционерите е 43.23%.
18.06.2024 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „ЛОНГОЗ 52“ ЕООД в общото събрание на акционерите става 0.00%.
06.06.2024 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува покана за Общо събрание на акционерите.
29.04.2024 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2024 г.
29.04.2024 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува уведомление относно взето решение за издаване на емисия необезпечени облигации.
01.04.2024 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува одитиран годишен индивидуален финансов отчет за 2023 г.
30.01.2024 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2023 г.
15.11.2023 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД в общото събрание на акционерите се променя от 7.15% на 2.92%.
14.11.2023 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД в общото събрание на акционерите се променя от 16.08% на 7.15%.
30.10.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува индивидуален финансов отчет за трето тримесечие на 2023 г.
03.10.2023 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД в общото събрание на акционерите се променя от 21.00% на 16.08%.
04.08.2023 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД в общото събрание на акционерите се променя от 25.92% на 21.00%.
31.07.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2023 г.
25.07.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува уведомление за вписани промени в Търговски регистър и приети изменения в Устава на дружеството.
04.07.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ представи протокол от Редовно Общо събрание на акционерите, както и списък на присъстващите акционери.
26.06.2023 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД в общото събрание на акционерите се променя от 32.08% на 25.92%.
16.06.2023 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „ЛОНГОЗ 52“ ЕООД в общото събрание на акционерите става 9.85%.
16.06.2023 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД в общото събрание на акционерите се променя от 36.31% на 32.08%.
16.06.2023 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД в общото събрание на акционерите се променя от 46.15% на 36.31%.
05.06.2023 г.	В „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 145 от ЗППЦК, съгласно което правото на глас на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД в общото събрание на акционерите става 46.15%.
29.05.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ представи покана за свикване на Редовно Общо събрание на акционерите и материали за Общо събрание на акционерите.
02.05.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2023 г.
21.04.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ представи протокол от Общо събрание на акционерите, както и списък на присъстващите акционери на втората дата на ОСА, 18.04.2023 г.
05.04.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ представи протокол от Общо събрание на акционерите, както и списък на присъстващите акционери на първата дата на ОСА, 03.04.2023 г.
30.03.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува годишен одитиран индивидуален финансов отчет за 2022 г.
06.03.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ представи допълнителни материали за свикване на Общо събрание на акционерите.
02.03.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ представи покана за свикване на Общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите.

22.02.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ представи уведомление за назначаване на Евелина Николова за Директор за връзки с инвеститорите.
30.01.2023 г.	„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ публикува тримесечен финансов отчет за четвърто тримесечие на 2022 г.

Разкритата информация е оповестена чрез информационната агенция Infostock (<https://www.infostock.bg/>), сайта на Дружеството (<https://bpireit.com/>) и Търговския регистър към Агенция по вписвания (<https://portal.registryagency.bg>).

#### **14. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ**

Няма договори от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да породят право или задължение, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задължението си към притежателите на емитираните ценни книжа.

#### **15. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ**

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

- Актуален устав на Емитента, публикуван по партидата на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, в електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписванията <https://portal.registryagency.bg/>;
- Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на Дружеството <https://bpireit.com/>; в КФН на електронната страница <https://www.fsc.bg/> и на електронната страница на БФБ <https://bse-sofia.bg/bg/>;
- Годишният одитиран индивидуален финансов отчет на Емитента за 2023 г., както и междинният неодитиран индивидуален финансов отчет към 30.06.2024 г. – на електронната страница на дружеството <https://bpireit.com/>; в КФН на електронната страница <https://www.fsc.bg/>; в БФБ на електронната страница <https://bse-sofia.bg/>; електронен портал Infostock <https://www.infostock.bg/>;
- Проспект (след евентуалното му одобрение) на електронната страница на дружеството <https://bpireit.com/>; в КФН на електронната страница <https://www.fsc.bg/>; интернет страницата на инвестиционния посредник, провеждащ увеличението на капитала: <https://abvinvest.eu/>.

#### **16. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЕ ВКЛЮЧВА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ**

**16.1. 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. 8, ал. 1 от Устава на Дружеството, основната цел на инвестиционната му дейност е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството може да учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност 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. Специализирано дружество може да се учреди или да се придобие от повече от едно дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти. Преди пристъпване към учредяване или придобиване на специализирано дружество, общото събрание на дружеството ще приеме правила за управление на риска.

За постигане на основните си инвестиционни цели Дружеството разчита, както на собствени средства, така и на привлечен капитал, съгласно допустимите от ЗДСИЦДС източници. Дружеството може да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС и по емисии дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца. Дружеството не е определило максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал.

#### **16.2. Ограничения в инвестиционната политика на дружеството**

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограничения, заложи в Устава му и българското законодателство.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените в чл. 4, ал. 1 на Устава и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от закона.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

Недвижимите имоти, придобивани от „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, трябва да се намират на територията на Република България – съгласно чл. 4, ал. 2 от Устава на Емитента.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, освен в случаите на чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ не може да променя предмета си на дейност, освен в случаите по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ 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 от ЗДСИЦДС се изисква предварително одобрение от Общото събрание на акционерите на ДСИЦ.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1 – 3 от ЗДСИЦДС, или да извършва обратно изкупуване по



реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ не може да взема заеми, с изключение на случаите описани в чл. 10, ал. 1, т. 5 от Устава.

**16.3. Описание на политиката на дружеството 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. 6 от Устава, Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или ново изградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи 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.

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

- ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка – без ограничения;
- банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – 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.

**16.4. Описание на критериите, на които ще отговарят недвижимите имоти, съответно вземанията, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти**

Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизграждащи се жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

**16.5. Информация за придобитите недвижими имоти**

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството не притежава недвижими имоти – има остатъчно вземане по прекратен предварителен договор за придобиване на недвижими имоти и сключен предварителен договор за придобиване на недвижими имоти.

На 01.08.2024 г. Емитентът е сключил предварителен договор за придобиване на недвижими имоти с обща площ 10 756 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива. Имотите се намират в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив, а очакваният срок за сключване на окончателен договор е до 31.12.2024 г.

След избора на ново ръководство на Емитента, е създадена организация за преглед и анализ на инвестиционни възможности. Мениджмънтът е таргетирал няколко цели, отговарящи на интересите на Емитента и акционерите му, и активно работи по реализирането им, включително осигуряване на

необходимото финансиране на придобиванията.

Очакванията на ръководството на Дружеството са постъпленията от увеличението на капитала, чрез упражняването на настоящата емисия варианти (в случай, че емисията е успешна) и в зависимост от броя на упражнените варианти, да бъдат използвани за придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти, изграждане с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им, както и за придобиване на специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС – в съответствие с предмета на дейност и съгласно издадения лиценз в тази връзка. Емитентът планира да придобива участия в специализирани дружества до законоустановения размер от 30 на сто от активите си – в съответствие с чл. 25, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Чрез специализираните дружества, Дружеството възнамерява да реализира инвестиции в отделни инвестиционни проекти. Решенията за разпределението на инвестираните средства в заложените инвестиционни цели от страна на Емитента, т.е. недвижими имоти и специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, ще бъде вземано от страна на ръководството на Емитента за всеки конкретен случай – в зависимост от броя на упражнените варианти и размера на набрания капитал.

#### **16.6. Данни за банката депозитар**

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

Банката-депозитар на Дружеството е „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117. Електронна страница в интернет: <https://www.teximbank.bg/>, телефон: +359 2 903 55 05, електронен адрес: [custody@teximbank.com](mailto:custody@teximbank.com).

##### **16.6.2. Дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност**

Датата на учредяване на „Тексим Банк“ АД е 14.09.1992 г., съгласно Решение № 1 от същата дата на Софийски градски съд по фирмено дело № 24103/1992. „Тексим Банк“ АД е лицензирана от Българска народна банка с лиценз Б-27 и решение на УС на БНБ № 248 от 11.04.1997 г. за извършване на банкови сделки в страната и чужбина, актуализиран със заповеди на управителя на БНБ № 100-0570 от 23.12.1999 г.; № РД 22-0852 от 07.05.2007 г.; РД 22-2268 от 16.11.2009 г. на Управителя на БНБ.

##### **16.6.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване**

Банката-депозитар извършва следните услуги:

- Приема на съхранение паричните средства на Дружеството, както и притежаваните от него ценни книжа;
- Открива и обслужва сметки на името на Дружеството за притежаваните от него парични средства и ценни книжа;
- Поддържа регистър на притежаваните от Дружеството ценни книжа, които са вписани в регистъра на Централен Депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на Банката-депозитар;
- Извършва плащания и операции по нареждане на Дружеството от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа;
- Събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани в Република България и вписани в регистъра на Централния депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на Банката-депозитар, които са притежавани от Дружеството, и ги отнася по сметки на Дружеството.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване на съществуването на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност спрямо Банката-депозитар;
- в други случаи, посочени в императивни законови норми;

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ и двумесечно от страна на „Тексим Банк“ АД. За дейността по договора „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ заплаща на „Тексим Банк“ АД възнаграждение в размер на 400 (четиристотин) лева без ДДС месечно.

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

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

„Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 207165227, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1113, р-н Слатина, бул. „Цариградско шосе“ № 101, бизнес сграда Актив, партер, представлявано от Управителя Яна Любомирова Григорова, тел.: +359 896 686 650, електронен адрес на кореспонденция с дружеството: [yanalg@mail.bg](mailto:yanalg@mail.bg), интернет страница: няма.

„Прайм Бизнес Консултинг“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 206921942, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1505, р-н Слатина, ул. „Стоил Войвода“ № 2, вх. А, ет. 3, ап. 9, представлявано от Силвия Ивайлова Йорданова, електронен адрес на кореспонденция с дружеството: [pr.business.cons@gmail.com](mailto:pr.business.cons@gmail.com), интернет страница: няма.

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

Вписаният в ТР предмет на дейност на третото лице, „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД, е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти. Извършване на строежи и подобрения, поддръжка и експлоатация на притежавани и недвижими имоти на клиенти. Водене и съхраняване на строителна и друга документация и кореспонденция. Извършване на всички други необходими дейности като трето лице по смисъла на чл. 27 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружества за секюритизация. Изграждане и експлоатация на индустриални паркове и логистични комплекси. Други дейности, незабранени със закон.

Договорът за изпълнение на функциите на обслужващо дружество между „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ с „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД е сключен на 01.08.2023 г. На 10.08.2023 г. Комисията за финансов надзор, с Решение № 803 – ДСИЦ, издава одобрение на Емитента за възлагане на дейности по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС на „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД като трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. От датата на сключване на договора между Емитента и третото лице до датата на настоящия Проспект, няма сключени анекси или допълнителни споразумения.

„Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД не е делегирало функции по изпълнение на договора на подизпълнители.

Вписаният в ТР предмет на дейност на третото лице, „Прайм Бизнес Консултинг“ АД, е специализирано счетоводно предприятие за изготвяне на годишни и междинни счетоводни отчети, счетоводни и данъчни консултации. Инвестиране в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел продажба, отдаване под наем, лизинг и/или предоставянето им за управление. Инвестиране в търговски дружества, финансови активи и инструменти, както и всякаква друга дейност, разрешена от закона.

Договорът за изпълнение на функциите на обслужващо дружество между „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ с „Прайм Бизнес Консултинг“ АД е сключен на 15.03.2023 г. На 04.07.2023 г. Комисията за финансов надзор, с Решение № 683 – ДСИЦ, издава одобрение на Емитента за възлагане на дейности по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС (воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция) на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД като трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. От датата на сключване на договора между Емитента и третото лице до датата на настоящия Проспект, няма сключени анекси или допълнителни споразумения.

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

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ възлага на третото лице, „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД, следните дейности:

Консултации и анализи относно управлението на инвестициите на Дружеството

Третото лице изготвя общ преглед на пазара на недвижими имоти и на инвестиционната стратегия на Дружеството, както и мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти, предвидени в Устава, проспекта или другите вътрешни актове на Дружеството, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба, или в пазарните условия.

Третото лице изготвя мотивирани предложения за покупка от Дружеството на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, включително за начина на финансиране на придобиването, или продажба на имотите, притежавани от Дружеството.

Третото лице проучва състоянието на недвижимите имоти, които Дружеството притежава или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на този вид имоти в страната, и изготвя мотивирани предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия.

Консултантската дейност на Третото лице по управление на инвестициите на Дружеството се изразява и в предложенията относно инвестиране на свободни средства на Дружеството и мотивирани предложения, свързани с предпроектни проучвания, инвестиционно проектиране и строителство на недвижими имоти.

Поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството

Дейността на Третото лице по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, се изразява в маркетинг на недвижимите имоти; посредничество при сключването на договори за покупко-продажба, наем, аренда, замяна и лизинг на недвижимите имоти и събиране съответно на наемите, арендните плащания и лизинговите вноски, както и административно-правно обслужване във връзка с имотите и тяхното управление; поддръжка на имотите и инфраструктурата в тях, извършване на ремонти и подобрения, осигуряване на охрана; воденето и съхраняването на

отчетност и кореспонденция във връзка с тези дейности;

Дейността на Третото лице по поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, се изразява и в предоставяне на мотивирани предложения и след избор от страна на Дружеството, осъществяване на дейности във връзка със строителството на недвижими имоти, включително и не само: сключване, прекратяване и промени на договори за проектиране; сключване, прекратяване и промени на договори за строителен надзор; провеждане на преговори и сключване на предварителни договори за присъединяване към техническата инфраструктура; сключване на договори за строителство.

**Консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране дейността на Дружеството**

Дейността на Третото лице по консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране дейността на Дружеството, включва консултиране относно избора на инвестиционен посредник при емитирането или на банка – заемодател; подготовка на необходимата документация и други материали във връзка с емитирането на ценни книжа, съответно подготвяне на необходимата кредитна документация за сключване на договор за заем с банка; водене и съхранение на отчетност и кореспонденцията във връзка с тези дейности.

**Извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството – по силата на допълнително споразумение между страните, което подлежи на одобрение от КФН по реда на чл. 27, ал. 6 от ЗДСИЦДС**

Договорът и всички последващи анекси към него влизат в сила след получаване на изрично одобрение от Комисията за финансов надзор Третото лице да извършва обслужване на Дружеството. Договорът се сключва за срок от 2 (две) години, считано от датата на акта на КФН. В случай, че преди изтичането на този срок нито една от страните не изпрати писмено уведомление до другата страна, с което заявява изричното си желание действието на договора да бъде прекратено с изтичането на уговорения срок, ще се счита, че срокът на договора мълчаливо е подновен за още 2 (две) години. Договорът се прекратява с изтичане на срока му, по взаимно съгласие между страните, изразено писмено, или с едномесечно предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, когато насрещната страна системно не е изпълнила някое от задълженията си по Договора и когато това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна разумен срок.

За предоставяне на услугите, свързани с консултации и анализи относно управлението на инвестициите на Дружеството, консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране дейността на Дружеството, както и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството, „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ дължи на третото лице възнаграждение в размер на 1% от средната стойност на активите на Емитента годишно. Средната стойност на активите се определя като средноаритметична стойност на размер на активите, съгласно последния публикуван отчет и размера на активите, съгласно публикувания отчет на Дружеството към същата дата на предходната година. Възнаграждението се заплаща от Емитента на месечна база в размер 1/12 от изчисленото средногодишно възнаграждение в срок до 7 дни след изтичане на съответния месечен период.

За предоставяне на услугите, свързани с консултации и анализи относно управлението на инвестициите на Дружеството, консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране дейността на Дружеството, както и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството, „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ дължи на третото лице и годишно възнаграждение в размер на 7% от печалбата от предходната година, подлежаща на разпределение, съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС. Възнаграждението е дължимо до края на годината, в която е гласувана печалбата за разпределяне, съгласно чл. 29 от ЗДСИЦДС.

Възнаграждението на третото лице за поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството се определя в отделно споразумение между страните, след одобрение на реда по чл. 27, ал. 6 от ЗДСИЦДС. За времето, в което недвижимите имоти не са отдадени под наем или аренда, Емитентът не дължи възнаграждение за тяхната поддръжка и управление.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ възлага на третото лице, „Прайм Бизнес Консултинг“ АД, следните дейности:

Извършване на писмени и устни счетоводно-консултантски услуги, обезпечаващи функционирането на Дружеството в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство

Дейността на Третото лице по извършване на писмени и устни счетоводно-консултантски услуги, обезпечаващи функционирането на Дружеството, включват организиране и поддържане счетоводното състояние на Емитента в съответствие с разпоредбите и принципите на българското законодателство; разработване и поддържане индивидуален сметкоплан за Дружеството, извършване своевременно на следващите счетоводни записвания, както и необходимите изменения в тях чрез съставяне на коригиращи счетоводни статии; водене на изискуемите синтетични и аналитични счетоводни регистри; представяне пред Емитента вярно и честно имущественото и финансово състояние на дружеството, отчетения финансов резултат, промените в паричните потоци и собствения капитал на предприятието, както и да съставя годишен счетоводен отчет; изготвяне и подаване в установените законови срокове изискуемите съгласно действащата нормативна уредба платежни документи, справки и данъчни декларации; отговаряне за организацията на счетоводната дейност в Дружеството; изготвяне на междинни индивидуални и консолидирани финансови отчети, както и извършване на годишните приключвания на Дружеството – в съответствие с изискванията и сроковете, определени от приложимото законодателство; следене и прилагане на настъпилите изменения в действащото законодателство; даване на своевременно и компетентни консултации на Емитента, във връзка с неговите данъчни задължения; изготвяне и отразяване на работните заплати и дължимите от Дружеството хонорари; представяване на Емитента пред органите на данъчната администрация, СУСО и др. компетентни органи при извършваните от тях проверки и ревизии, касаещи дейността, предмет на договора между Дружеството и Третото лице.

Месечното възнаграждение е в размер на 900 лв. без ДДС. Възнаграждението се изплаща до 10 число на месеца, следващ месеца, подлежащ на счетоводна и данъчна обработка и след издаване от страна на Третото лице на фактура за извършеното счетоводно отчитане. Възнаграждението за изготвяне на междинните индивидуални финансови отчети за първо, второ, трето и четвърто тримесечие е в размер на 900 лв. без ДДС. Възнаграждението се изплаща до 10 число на месеца, следващ месеца на подаване на междинния индивидуален финансов отчет и след издаване от страна на Третото лице на фактура за изготвянето му. Възнаграждението за изготвяне на Годишен индивидуален финансов отчет е в размер на 1 200 лв. без ДДС. Възнаграждението се изплаща до 10 число на месеца, следващ месеца на подаване на годишния индивидуален финансов отчет и след издаване от страна на Третото лице на фактура за изготвянето му. Съгласно договора между Емитента и Третото лице, сумата договорената сума може да бъде променяна при значителна промяна на извършвания обем работа от Третото лице. В този случай, промяната става чрез писмен анекс, подписан между страните, който задължително трябва да бъде одобрен от КФН съгласно чл. 27, ал. 6 от ЗДСИЦДС.

#### **16.8. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти**

Съгласно чл. 22, ал. 1 от ЗДСИЦДС, Дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, може да придобива, съответно да продава, недвижими имоти само ако за същите е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с

квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид, която е извършена преди придобиването, съответно преди продажбата, след възлагане от дружеството със специална инвестиционна цел.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството не притежава недвижими имоти.

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

**16.9.1. 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. 55, ал. 1 от Устава на Емитента, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството в рамките на една календарна година, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на третите лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на регистрирания одитор, на оценителите, на банката-депозитар, не могат да надхвърлят 15 (петнадесет) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

Съгласно чл. 55, ал. 2 от Устава на Емитента, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на третото лице, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

**16.9.2. 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 чл. 49 от Устава на Емитента, Дружеството приема и прилага политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, съгласно изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове. Възнагражденията и тантиемите на членовете на Съвета на директорите, както и срокът, за който са дължими, се определят от Общото събрание, при спазване на ограниченията по чл. 55 от Устава на Дружеството.

Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството в рамките на една календарна година (включващи разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на третите лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на регистрирания одитор, на оценителите, на банката-депозитар), както и максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на третото лице са регламентирани в чл. 55 от Устава на Емитента и представени в т. 16.9.1. от настоящия Регистрационен документ.

Към третото лице, „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД, не са изплащани възнаграждения през 2023 г., докато плащанията за възнаграждения към 30.06.2024 г. са извършени след края на първото шестмесечие на 2024 г.

Към третото лице, „Прайм Бизнес Консултинг“ АД, общите изплатени възнаграждения за 2023 г. са в размер на 14 340 лв., докато общите изплатени възнаграждения към 30.06.2024 г. са в размер на 11 864.10 лв.

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. 16.7.3 от настоящия Регистрационен документ.

Общият размер на изплатените възнаграждения за членовете на СД към 31.12.2023 г. е 6 708.36 лв., докато общият размер на изплатените възнаграждения за членовете на СД към 30.06.2024 г. са 11 154.26 лв.

В периода след датата на последните финансови отчети на Дружеството (неодитиран индивидуален финансов отчет към 30.06.2024 г.) до датата на настоящия Проспект, Емитентът не е сключвал сделки със свързани лица, както и няма сключени сделки с ключовия управленски персонал.

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

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не притежава участие в капитала на специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е направило инвестиция в размер на 1,7 млн. лв. – представляваща аванс по предварителен договор от 30.04.2024 г. за покупка на дялове в специализирано дружество, в което ще бъдат апортирани недвижими имоти с обща площ в размер на 423 302 кв. м. Съгласно условията на предварителния договор, общата продажна цена на дяловете ще бъде 6 915 000 лв., а капиталът на специализираното дружество ще бъде в размер не по-малък от 6 915 000 лв. Дейността по учредяване на дружеството, в т. ч. извършването на апорта на недвижимите имоти в капитала на същото, се извършва от компанията-продавач на дяловете. Договорът за продажбата на дяловете се сключва в срок до един месец от вписване на новоучреденото дружество в ТРРЮЛНЦ. Съгласно предварителния договор, управител, които ще представлява и управлява дружеството, ще бъде допълнително определен в оперативен порядък от страните. Към датата на настоящия Проспект, апортна вноска не е направена и специализираното дружество (което по силата на договора ще бъде с правно организационна форма „еднолично дружество с ограничена отговорност“) не е учредено. Няма предоставени гаранции от страна на продавача на дяловете и няма сключени анекси към договора. След придобиването на специализираното дружество от страна на Емитента, то ще отговаря на изискванията на ЗДСИЦДС и актовете по прилагането му. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът е получил две неустойки (по 85 хил. лв. всяка, представляващи 5% от платения аванс в размер на 1,7 млн. лв. съгласно условията на договора) – тъй като компанията-продавач на дяловете не е заявила искане за назначаване на вещи лица, които да определят размера на справедливата пазарна стойност на недвижимите имоти, описани в договора и предмет на апорта, в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията в срок до 30.06.2024 г. и не е учредила и успешно регистрирала в ТРРЮЛНЦ при АВ еднолично дружество с ограничена отговорност, с параметри, определени в договора, в срок до 30.09.2024 г.

**16.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти**

Съгласно чл. 4, ал. 2 от Устава на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България.



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

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

Изпълнителен директор  
„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, с подписа си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

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

д-р Явор Русинов  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

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

Иво Петров  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД