

БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

1 300 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	За една акция (лв.)	Общо (лв.)
Емисионна стойност	21.50	27 950 000
Номинална стойност	1.00	1 300 000
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.03173538	41 256
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	21.46826462	27 908 744

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

real finance®

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

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 84 – Е от 26.01.2023 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

09.01.2023 година

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

Този документ представлява Проспект за публично предлагане на акции 1 300 000 броя акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ с емисионна стойност 21.50 лева и с номинал 1 лев. всяка една.

Проспектът е изготвен в съответствие с българското законодателство и правилата за допускане до търговия на БФБ от ИП „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и е одобрен от Комисията за финансов надзор в Република България.

Проспектът за първично публично предлагане на акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г. Проспектът е изготвен като опростен проспект съобразно разпоредбата на чл. 14, ал. 1, б. „б“ от Регламент (ЕС) № 2017/1129, поради факта, че акциите на Емитента се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД.

Проспектът за първично публично предлагане на акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24, параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 3 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и информация по Приложение 12 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

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

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

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

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

Емитент:	„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 476
Електронна поща:	info@bsproperties.eu
Лице за контакт:	Людмила Даскалова – Изпълнителен директор

Инвестиционен посредник: „Реал Финанс“ АД

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПроспект

Седалище: гр. Варна
Адрес за кореспонденция: ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време: 09:00 – 17:00 ч.
Телефон: + 359 52 603 828
Електронна поща: real-finance@real-finance.net
Лице за контакт: Драган Драганов – Изпълнителен директор

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

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

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

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

„Предлаганите акции”, „Новите акции” – емисията акции, предмет на настоящото предлагане;

„Предлагането” – настоящето предлагане на акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

КФН – Комисия за финансов надзор

БФБ – „Българска фондова борса“ АД

ЦД – „Централен депозитар“ АД

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

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

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

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

ТЗ – Търговски закон

ИП – Инвестиционен посредник

ОС – Общо събрание

СД – Съвет на директорите

ДСИЦ - Дружество със специална инвестиционна цел

ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

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

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. РЕЗЮМЕ	5
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	11
III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА).....	25
1. Отговорни лица.....	25
2. Законово определени одитори.....	25
3. Рискови фактори	26
4. Информация за Емитента „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.....	26
5. Преглед на стопанската дейност	27
6. Информация за тенденциите	29
7. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.....	31
8. Административни, управителни и надзорни органи	31
9. Мажоритарни акционери	33
10. Сделки между свързани лица	36
11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента.....	37
12. Допълнителна информация.....	43
13. Нормативно изискуеми оповестявания.....	43
14. Договори от съществено значение.....	44
15. Налични документи	44
IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР 45	
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.....	45
2. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.....	46
3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи	46
4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти	47
5. Информация за придобитите недвижими имоти:	47
6. Данни за банката-депозитар.....	57
7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	58
8. Данни за оценителите на недвижимите имоти.....	60
9. Допълнителна информация за разходите на дружеството.....	61
10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава.....	62
11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информацията по т. 5.2.2 за тези имоти.....	63
V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 12 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДЯЛОВИ ЕДИНИЦИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗА КОЛЕКТИВНО ИНВЕСТИРАНЕ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП).....	64
1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган.....	64
2. Рискови фактори	64
3. Съществена информация.....	64
4. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия.....	67
5. Условия предлагането.....	76
6. Допускане до търговия и организиране на посредничеството.....	83

7. Продавачи държатели на ценни книжа.....	84
8. Разходи на емитента на ценните книжа.....	84
9. Разводняване.....	85
10. Допълнителна информация.....	86

I. РЕЗЮМЕ

Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Предмет на публично предлагане са 1 300 000 (един милион) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ. Аксиите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството с ISIN код: BG1100099065.

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

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 175161352. LEI код 8945008G3DTHTI8OS118. Седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4, тел. +359 52 603 476, лице за контакт Людмила Даскалова, електронна поща - info@bsproperties.eu.

Идентификационни данни за упълномощения инвестиционен посредник (ИП) и ЕИК

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

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

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

Дата на одобряване на Проспекта

Проспектът на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е одобрен от Комисия за финансов надзор с Решение № 84 – Е от 26.01.2023 г.

Предупреждение към инвеститорите

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

Раздел Б – Основна информация за Емитента

Кой е емитентът на ценните книжа?

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

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

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е учредено и регистрирано като акционерно дружество, съгласно законодателството на Република България. ЕИК 175161352. LEI код 8945008G3DTHTI8OS118. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4.

Основните му дейности

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

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

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

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

Идентификационните данни на основните му управляващи директори

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

Идентификационните данни на законово определените му одитори

Годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2020 г. за 2021 г. са одитирани от „Одит - Корект“ ООД. „Одит - Корект“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 064). „Одит - Корект“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121519031, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Вишнева“ № 12, ет. 2, ап. 6. Регистрираният одитор отговорен за независимия одит на финансовите отчети за 2020 г. е Росица Методиева Тричкова. Телефон за контакт 0898 977779, електронна поща rosi.trichkova@abv.bg.

Каква е основната финансова информация относно емитента?

Финансовата информация е извлечена от годишните одитирани консолидирани финансови отчети за 2020 г. и 2021 г. и от междинните неодитирани консолидирани финансови отчети към 30.09.2022 г. и съответно към 30.09.2021 г. съобразно Приложение I от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за дялови ценни книжа.

Отчет за доходите

Показател \ Период	2021 г.	2020 г.	30.09.2022 г.	30.09.2021 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)		Неодитирани данни (хил. лв.)	
Общо приходи	3 084	2 163	5851	42
Оперативна печалба/загуба	(911)	1 464	5057	(590)
Нетна печалба или загуба	749	68	3996	(1 501)
Доход на една акция	0.11	0.01	0.58	(0.22)

Счетоводен баланс

Показател \ Период	2021 г.	2020 г.	30.09.2022 г.
	Консолидирани одитирани данни (хил. лв.)		Консолидирани неодитирани данни (хил. лв.)
Общо активи	104 185	93 491	108 904
Собствен капитал	53 394	52 564	57 390
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	50 791	40 927	51 514

Отчет за паричните потоци

Показател \ Период	2021 г.	2020 г.	30.09.2022 г.	30.09.2021 г.
	Одитирани данни (хил. лв.)		Неодитирани данни (хил. лв.)	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(9 721)	924	268	333
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	899	(23)	-	903
Нетни парични потоци от финансова дейност	9 129	(995)	(577)	(1 240)

Проформа финансова информация:

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

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

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2020 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционните имоти по справедлива стойност. Приложение 8 и 29 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на Групата, чиито размер към 31.12.2020 г. е 66 813 хил. лв. Те формират 71.46 % от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията установена по МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. В тази област нашите одиторски процедури

включиха: · Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките от страна на ръководството; · Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител; · Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване. Особено внимание се обръща на адекватността на хипотезите, свързани с влиянието на разразилата се пандемия от COVID-19; · Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество, вкл. с отчитане на ефектите на пандемията от COVID-19; Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Групата, вкл. оповестяването на основните предположения.“

В доклада относно одита на индивидуалния финансов отчет на Емитента за 2020 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционни имоти по справедлива стойност. Приложение 7 и 29 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на дружеството, чиито размер към 31.12.2020 г. е 56 755 хил. лв. Те формират 60,69% от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията, установена от МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. В тази област нашите одиторски процедури включиха: · Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките от страна на ръководството; · Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител; · Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване. Особено внимание се обръща на адекватността на хипотезите, свързани с влиянието на разразилата се пандемия от COVID-19; · Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество, вкл. с отчитане на ефектите на пандемията от COVID-19; Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Групата, вкл. оповестяването на основните предположения.“

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2021 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционни имоти по справедлива стойност. Приложение 8 и 28 към финансовия отчет Инвестиционните имоти са ключов актив на Групата, чиито размер към 31.12.2021 г. е 66 813 хил. лв. Те формират 64,13% от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията, установена от МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. В тази област нашите одиторски процедури включиха: · Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител; · Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване. Особено внимание се обръща на адекватността на хипотезите, свързани с влиянието на разразилата се пандемия от COVID-19; · Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество, вкл. с отчитане на ефектите на пандемията от COVID-19; · Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Групата, вкл. оповестяването на основните предположения.“

В доклада относно одита на индивидуалния финансов отчет на Емитента за 2021 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционни имоти по справедлива стойност. Приложение 7 и 28 към финансовия отчет Инвестиционните имоти са ключов актив на дружеството, чиито размер към 31.12.2021 г. е 56 755 хил. лв. Те формират 54,73% от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията, установена от МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. В тази област нашите одиторски процедури включиха: · Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител; · Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване. Особено внимание се обръща на адекватността на хипотезите, свързани с влиянието на разразилата се пандемия от COVID-19; ·

Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество, вкл. с отчитане на ефектите на пандемията от COVID-19; · Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството, вкл. оповестяването на основните предположения.“

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

✓ Систематични рискове – войната в Украйна; пандемията от COVID-19; риск от забавен икономически растеж; политически риск; кредитен риск; риск от настъпване на форсмажорни събития валутен риск; инфлационен риск; риск от безработица; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони;

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

Раздел В – Основна информация за ценните книжа

1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Вид на предлаганите акции

Предмет на публично предлагане са 1 300 000 (един милион и триста хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството с ISIN код: BG1100099065. Номиналната стойност на всички акции, включително от настоящото увеличение на капитала е 1 лев. Всички понастоящем емитирани 6 925 156 бр. акции от капитала на Дружеството са изцяло платени, а Проспекта е за нови 1 300 000 акции с емисионна стойност 21.50 лева всяка или общо 27 950 хил. лева.

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

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

Правата, материализирани в ценните книжа

Всяка обикновена акция дава следните основни права: право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност.

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

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

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

В случай на неплатежоспособност вземанията на акционерите по предлаганите ценни книжа са подчинени на претенциите на всички кредитори.

Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа

Съгласно нормативната уредба, отнасяща се до публичните дружества в България и Устава на Емитента, издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в Централен депозитар;

Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането

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

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

2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

След одобрение на Проспекта от КФН, успешното приключване на подписката от увеличението на капитала и вписване на увеличението на капитала и новия Устав в ТР, Дружеството ще поиска емисията да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и с цел търговия на регулиран пазар ще подаде заявление за допускането на емисията акции до търговия на регулиран пазар - „Българска фондова борса“ АД. На този пазар понастоящем са допуснати за търговия 6 925 156 броя акции от същия клас, представляващи вписания в ТР капитал на Емитента към датата на Проспекта.

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

Липсва добре развит пазар за акциите на дружеството - към настоящия момент липсва интерес и няма активна търговия с акциите на Дружеството на БФБ. Дружеството не може да гарантира, че обемите на търговия с тези акции ще бъдат постоянни или ще се подобряват. Възможно е в определени периоди продажбата на акции да е затруднена или невъзможна поради липса на инвеститорски интерес. След приемането за търговия на акциите от увеличението на капитала, няма сигурност, че ще се създаде и ще съществува активен борсов пазар за тях или че емисионната им стойност ще отговаря на цената, на която те ще се търгуват на борсовия пазар след приключване на увеличението на капитала. Ако не се създаде и няма активен борсов пазар за тези акции, пазарната цена и ликвидността им могат да бъдат неблагоприятно засегнати.

Пазарната цена на акциите може да се промени неблагоприятно - емисионната цена на акциите към момента на Предлагането не може да бъде показателна за пазарната им цена след приключването на Предлагането.

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

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

Срокове и условия на предлагането

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

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

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

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

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

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

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

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

Условия на предлагането – при увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК и съгласно Решение на СД за увеличаване на капитала от 25.11.2022 г., задължително се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Съгласно чл. 112, ал. 2, изречение второ ЗППЦК, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала. Право да участват в настоящото увеличение на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 (пет) работни дни след публикуване на Съобщението по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК за увеличаване на капитала.

При настоящото увеличение на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, срещу една притежавана акция от акционерите се издава едно право. Срещу всяко 1 право, акционерите или третите лица, придобили 1 право имат право да запишат 0.187721 бр. нови акции по емисионна стойност 21.50 лева всяка. В случай, че получения резултат е нецяло число, същото се закръглява към по-малкото цяло число.

Допускане до търговия на капиталов пазар – предлаганите ценни книжа (акции) ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на БФБ АД, както и на Многостранна система за търговия MTF - Sofia, организирана от ИП „Капман“ АД. Търговията с новите акции ще се осъществява единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на „Българска фондова борса“ АД и ИП „Капман“ АД.

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 6 925 156 права ще бъде регистрирана за търговия на Сегмент за права на Основния пазар БФБ.

План за разпределение – не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори, като право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 (пет) работни дни след публикуване на Съобщението по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК за увеличаване на капитала. Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове.

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

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял 15.79 на сто от 0.00001444%% на 0.00001216% % (в случай на пълно записване на акции от първичното предлагане) и с 10.39 на сто от 0.00001444% на 0.00001294% (в случай на записване на минималния брой акции, при който увеличението ще се счита за успешно).

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

Защо е съставен този Проспект?

Настоящия Проспект е съставен за набиране на акционерен капитал, чрез публично предлагане на нови акции, издани от Емитента.

Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:

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

- При записване и заплащане на максималното предложено количество акции (1 300 000 броя) от увеличението на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 27 908 744. лв.

- При записване и заплащане на минимално изискваните акции за успешно публично предлагане (800 000 броя), нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 17 158 744лв.

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

Нетните постъпления както при минимално, така и при максимално записване на новите акции ще се използват за:

- Придобиване на нови за дружеството инвестиционни имоти съгласно ЗДСИЦДС, чрез директната им покупка или чрез придобиване на дружеството-собственик на актива, което ще изпълнява законовите изисквания за специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС;

- За самоучастие в строителството на два хотелски комплекса, находящи се на територията на гр. Балчик и гр, Каварна, които са част от придобитите имоти по предходната точка;
- За покриване на оперативни разходи и погасяване на текущи задължения;
- Погасяване на Подчинен срочен дълг към миноритарния акционер Стикс 2000 ЕООД;
- Разходи, свързани с настоящото увеличение на капитала.

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

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

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

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

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Систематични рискове – войната в Украйна; пандемията от COVID-19; риск от забавен икономически растеж; политически риск; кредитен риск; риск от настъпване на форсмажорни събития валутен риск; инфлационен риск; риск от безработица; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.

Войната в Украйна

През м. февруари 2022 г. напрежението между Руската федерация и Украйна ескалира. Източните части от Украйна обявиха независимост, след което Русия ги призна за независими държави и започна нападения по армейски части на украинската армия по въздух и по суша. Атаките бяха последвани от окупация на някои региони в страната. Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха нови санкции на Руската федерация, но те не оказват никакъв ефект върху нейната политика. Разразява се най-голямата бежанска криза в Европа след Втората световна война, като над 1.2 млн. украинци са напуснали страната си. Тази усложнена ситуация оказва влияние върху българската икономика. Отчетено е значително повишение на цените на природния газ и на петрола, респективно на цените на горивата, както у нас така и в целия свят. Към настоящия момент България не получава руски газ, който беше основен доставчик на горивото. След като през юли у нас суровината повиши своята цена с 32%, от 01.08.2022

г. последва ново увеличение с около 60% цена на природния газ през август спрямо предходния месец.

В края на есента на 2022 г., в резултат на значително по-ниските цени и конкурентните ценови условия по дългосрочния договор за доставка на природен газ от Азербайджан, цената на газа пада с 47% от 1 ноември, като е формирана изцяло от котировките на петрола за период от 6 месеца назад и не зависи от динамиката на борсовите цени на европейските газови пазари. Важна роля за по-ниската цена имат микса от цени, получени на проведените търгове за доставка на втечен природен газ и чувствителното намаление на борсовите индекси на международните газови пазари.

Войната в Украйна бе причина за повишение на цените и на други суровини (алуминий, никел, паладий и други метали), които отчитат рекордни нива в борсовите си цени. Цените на пшеницата и други хранителни стоки също се повишават. Този безпрецедентен ръст в цените на суровините ще се добави към вече повишените нива от последните месеци и допълнително ще затрудни бизнеса и населението.

От друга страна гражданите на Руската федерация и тези на Украйна са сред редовни посетители на туристическите обекти у нас. Това доведе до пренастройване на очакванията на хотелиерите и перспективите пред предстоящите летни туристически сезони. Близостта ни до военните действия отблъсква и въздържа други традиционни за страната ни туристи.

Пандемията от COVID-19

Към датата на изготвяне на този Прспект, пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система. През последните месеци преди зимния сезон доминират вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки, че България е на едно от последните места в Европа по дял на ваксинираното население, последния вариант на заразата се оказа по-слаба, независимо от по-лесното предаване на заразата. При по-висок процент на заразно болни здравното министерство налага временно връщане на някои от протиепидемиологичните мерки обстановка в страната, като в различни области от страната се въвеждат задължителното носене на маски на закрити помещения.

Най-силно рестриктивната спрямо бизнеса мярка - решението за всички дейности на закрито да се изисква „зелен сертификат“ бе отменена на 31.03.2022 г. Възстановиха се присъствените занятия в средни и висши учебни заведения.

Ефектът на пандемията върху различните държави и региони не е еднакъв, но навсякъде се наблюдава огромен спад на икономическата активност и заетостта и повишен риск от перманентно затваряне и фалити на различни бизнеси. След поэтапното излизане от пандемията някои страни започнаха да усещат позитивни сигнали в бизнес активността си.

Въпреки посоченото по-горе нова пандемия на някой нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

Като допълнителна спирачка за икономическата дейност са повишените цени на енергийните ресурси, също и високата цена и затруднените доставки на контернейния морски транспорт поставящи под сериозни изпитания обичайната дейност на висок дял компании от различни производствени сектори както в Европа, така и в останалия свят.

Риск от забавен икономически растеж

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

Видно от есенната макроикономическа прогноза, изготвена от Министерство на финансите, първата половина на 2022 г. бе белязана от силен икономически растеж в световен план, движен от възстановяването на потреблението и търговията след кризата от COVID-19. Глобалната икономика обаче е съпътствана от висока степен на неопределеност и предизвикателства като Руската инвазия в Украйна, високите цени на суровините, нарушения на веригите за доставки. Очаква се несигурността, силно повишените цени на енергийните ресурси и като цяло високата в исторически план инфлация да охладят икономическата активност, довеждайки до техническа рецесия в някои от основните ни търговски партньори към края на 2022 г. и началото на 2023 г. Потиснатото търсене и относително високата инфлация ще се запазят и през 2023 г., в резултат на което растежът на БВП на ЕС ще се забави до около 0.7%. Очаква се през 2024–2025 г. растежът на БВП да се завърне до средните си нива от преди пандемията от малко над 2%.

Стартираният процес на повишение на лихвените проценти от водещите централни банки, в отговор на исторически високите инфлационни равнища, се очаква допълнително да ограничи икономическия растеж в света и особено в еврозоната през 2023 г.

В прогнозата се посочва, че Номиналният растеж на вноса на стоки ще остане по-висок от този на износа през 2022 г., което ще доведе до увеличение на търговския дефицит до 4.9% от прогнозния БВП. Спрямо пролетната прогноза се подобряват очакванията за нивото на търговския дефицит поради повишение на реалния растеж на износа и формиране на положителни условия на търговия. Дефицитът по текущата сметка ще достигне 0.7% от БВП. През следващата година се очаква съществено забавяне на търговията със стоки, което ще увеличи търговския дефицит до 5.6%. Растежът на приходите от чуждестранни туристи ще се запази относително висок и ще подкрепи увеличението на излишъка при търговията с услуги. Общата динамика на Платежния баланс предполага запазване на устойчива външна позиция на страната и стабилно ниво на международните резерви.

На 19.10.2022 г. Националният статистически институт публикува ревизирани редове от данни по Национални сметки. Според тях най-значителната промяна в отчетните числа се отнася за 2021 г., като номиналната стойност на БВП е по-висока с 6.3 млрд.лв., а реалният растеж на БВП е ревизиран от 4.2 на 7.6%. През първото полугодие на 2022 г. БВП на България се увеличи с 4.1% по постоянни цени. През второто полугодие се прогнозира растежът да се забави и за цялата година да бъде 2.9%. Влошеното външно търсене ще ограничи нарастването на износа през 2023 г., а растежът на БВП ще се забави до 1.6%.

Политически риск

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

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

След десетилетие на стабилен политическият климат в България през 2020 г. се породил значително напрежение в обществото по отношение на управляващото страната мнозинство. Въпреки протестите правителството не подаде оставка, а единствено в него бяха направени някои персонални промени до завършването на пълния мандат на 44-

то Народно събрание. През предходната 2021 г. бяха проведени редовни избори за 45 - то Народно събрание. Т.нар. партии на промяната обаче не успяха да сформират работещо правителство и се стигна до нови избори за народни представители през юли 2021 г., като резултатът отново доведе до парламентарна криза и насрочване на такива за трети по ред за 2021 г. Тази политическа нестабилност винаги води до несигурност сред населението и бизнеса.

След проведените през м. ноември 2021 г. редовни избори за Народно събрание и за президент на Република България, отново нямаше партия с нужния брой депутати, която сама да може да сформира правителство. В резултат на водените преговори, инициирани от спечелилата най-голям брой места в парламента нова партия „Продължаваме промяната“ на бившите служебни министри Кирил Петков и Асен Василев беше постигнато политическо съгласие с подписването на споразумение за съвместно управление с коалиционните им партньори и бе излъчено редовно действащо правителство. Многопартийната коалиция се оказа нестабилна и след осем месеца на редовен парламент отново е налице политическа криза. На протеклите извънредните парламентарни избори на 2 октомври 2022 г. отново не е налице възможност за формиране на правителство. Въпреки усложнената политическа обстановка не се предполагат големи рискове за икономическата политика или за обрат в ангажимента на България към ЕС и НАТО.

Кредитен риск

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

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

Източник: Министерство на финансите на Република България

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му 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.

Валутен риск

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

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

Инфлационен риск

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

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. 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.

Година	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Средногодишен индекс на потребителските цени на годишна база	2.10%	2.80%	3.10%	1.70%	3.30%

Източник: НСИ

След поредни години на спад до 2016 г., потребителските цени тръгнаха отново нагоре в следващите три години. По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година е, както следва : през 2017 г. 2.1%, през 2018 г. 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. спадна до 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) достига 3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният риск, вследствие на множество инфлационни фактори бележи рекордни нива през 2022 г.

ИПЦ, съответният месец от предходната година (годишна инфлация)

Месец 2022 г.	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	2022 г.									
Общ ИПЦ %	9.20	10.02	12.40	14.37	15.60	16.86	17.26	17.72	18.70	17.58

Източник: НСИ

Риск от безработица

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там депресират и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да

напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. Същевременно коефициента на заетост на лицата навършили 15 години расте. През 2017 г. същия надхвърли 50 на сто и в края на 2019 г. достигна до 54.2%. През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от COVID-19 обърна тенденцията на спад в безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица достигна до 5.2%, а коефициента на заетост се понижи до 52.9. Това увеличение продължи и през началото на 2021 година, като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%, а коефициента на заетост спадна до 51.4%.

През 2022 г. безработицата продължава своя спад. Броят на регистрираните в бюрата по труда безработни през септември е 138 380. По-ниска месечна стойност на броя безработни Агенция по заетостта не е отчитала в своята административна статистика. Рекордно ниско е и равнището на безработицата в България през септември – 4.2%. В динамиката на годишна база се наблюдава спад от 0.5 процентни пункта, а в сравнение със август т.г. има намаление от 0.1%

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

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

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

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

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

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

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

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

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

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

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

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

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

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

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

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

Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството

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

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

Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти

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

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира със силно възстановяване на търсенето на имоти, водено до увеличаване 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 прегръват, към други интереса е ограничен.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

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

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

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда

Част от приходите на Групата се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Групата да не може да покрива плащанията по облигационния и банковите си заеми. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Групата се стреми да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Групата.

Контрагентен риск

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

Рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти

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

Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии

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

Риск от непокрита от застраховки загуби

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

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

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

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

Свиване на потребителското търсене в икономиката

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

Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда

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

Рискове, специфични за Групата

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

Кредитен риск

При осъществяването на своята дейност Емитента е изложен на рискове свързани с невъзможността на клиенти да изпълнят изцяло и в обичайните срокове задължението си. С възстановяването на нормалната си търговска дейност Емитента ще създаде организация за текущо следене на събираемостта и изготвяне на анализ на текущото състояние на вземанията от клиентите. За да се контролира риска, Емитента следи стриктно възникването на нови задължения и тяхното навременно разплащане.

Ликвиден риск

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

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

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

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

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

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

Оперативен риск

Това е рискът от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Групата, както и проблеми в текущия контрол. Доколкото по Емитентът не може да

извършва дейности извън определените от ЗДСИЦДС, основните рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на третото лице, банката-депозитар и СД на Дружеството.

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

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Групата зависи в голяма степен от възможността тя да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. В резултат на глобалната финансова криза, банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите в недвижими имоти и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност и обезпечение на заемите. През последните години обаче тази тенденция се обърна и през последните години ипотечното кредитиране бележи ръст. Изискванията по отношение на кредитоспособността останаха. След продължителното ниво на ниски лихвени нива, породени от политиките на водещите централни банки през 2022 г. започна затягане на паричната политика на водещите централни банки в противодъствие с повишаващата се инфлация. Увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми. В краткосрочен план се очаква политиката на рязко увеличение на лихви от страна на Европейската централна банка да бъде с хоризонт поне до 2023 г. с курс на затягане на паричната си политика с цел овладяване на рекордната инфлация, отчетена през 2022 г. и спада и до целево ниво от 2% в Еврозоната. Това ще води до увеличение пазарните лихвени нива не само по облигационния му заем, чиито лихвен процент е обвързан 6-месечния EURIBOR, но и при всяко друго външно финансиране, доколкото пазарната цена на заемния паричния ресурс се повишава.

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

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

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

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

Неетично и незаконно поведение

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

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

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

Риск от липсата на средства за изплащане на дивиденди

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

Рискове свързани с характера на ценните книжа

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желаните резултат - очакваната възвращаемост от направената инвестиция. Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска фондова борса“ АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция. Пазарната цена на акциите на дружеството зависи както от нетната стойност на активите, така и от други фактори - търсене и предлагане, резултати от дейността на предприятието, сравнение с доходността и представянето на други дружества.

Ценови риск

Цената на акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ търгувани на регулиран пазар зависи от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития, както и от начина по който пазарните участници интерпретират постъпващата от дружеството информация. Цената на акциите може да нараства или намалява в следствие на гореописаните фактори. Рискът за акционерите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат по-продължителни и с по-големи изменения от очакванията на инвеститорите. Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ могат да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на горепосочените фактори. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

Ликвиден риск

Съществува несигурност за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ. Липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството би могло да доведе до понижение в цената им, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена, или в желаният от тях срок. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута - лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Българският лев е фиксиран със закон към еврото, което премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риск от обезценка на еврото.

Липса на гаранция за изплащане на дивидент

Изплащането на дивидент зависи от реализирането на положителен финансов резултат от дейността на Дружеството. Инвеститорите следва да имат в предвид, че е възможно за дадена година или първо шестмесечие Дружеството изобщо да не реализира печалба. Съгласно ЗДСИЦДС минимум 90 % от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент, а съгласно чл. 25, ал. 2, Дружеството, по решение на ОСА може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и реда на чл. 115в, от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДФСИЦДС. Печалбата, формирана от преоценка на активите, не подлежи на разпределяне като дивидент, тъй като няма получен реален паричен поток.

Риск от разводняване на капитала

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно действащото българско законодателство и правилата на БФБ, Дружеството е задължено да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества на регулиран пазар е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Българските пазари на ценни книжа са като цяло доста по-неликвидни от такива в големи западноевропейски страни. Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите.

Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена

Българският капиталов пазар се отличава с ниска ликвидност. Значителен брой акции предложени за продажба могат да понижат борсовата цена на акциите на Дружеството. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

Риск, свързан с неуспешното осъществяване на публичното предлагане

Съществува риск подписката за записване на акции от увеличението на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ да приключи неуспешно. В този случай ръководството на Емитента ще разгледа алтернативни варианти за финансиране, чрез които да бъде подкрепена капиталовата позиция на дружеството. При неуспешна подписка, инвеститорите няма да могат да получат записаните от тях в периода на публичното предлагане акции, като всички плащания ще им бъдат възстановени без обаче да им бъде предоставена каквато и да било допълнителна компенсация за периода, по време на който те не са могли да разполагат с предоставените за заплащане на акциите парични средства, респективно за всякакви допълнителни разходи и/или ангажименти, които са поели във връзка с публичното предлагане.

Риск от волатилност

След приемането за търговия на регулиран пазар на емитираните от Дружеството акции, „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции, като този в България, често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

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

1. Отговорни лица

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

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

Съставител на годишните одитирани консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2020 г. и 2021 г. и на неоудитираните консолидирани финансови отчети към 30.09.2021 г. и към 30.09.2022 г. е Енчо Дончев, служебен адрес – гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4.

Годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2020 г. и 2021 г. на са одитирани от „Одит - Корект“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Вишнева“ № 12, ет. 2, ап. 6.

Посочените лица отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях финансови отчети, а регистрирания одитор „Одит Корект“ ООД – за вредите, причинени от одитираните от него годишни консолидирани финансови отчети на Емитента за 2020 г. и 2021 г.

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

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

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

1.5. Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта за увеличение на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ с Решение № 84 – Е от 26.01.2023 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

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

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

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

2. Законово определени одитори

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

Годишните индивидуални и консолидирани финансови отчети на Емитента за 2020 г. и 2021 г. на Емитента са одитирани от „Одит - Корект“ ООД. „Одит - Корект“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 064). „Одит - Корект“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независими финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121519031, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Вишнева“ № 12, ет. 2, ап. 6. Регистрираният одитор отговорен за независимия одит на финансовите отчети за 2020 г. и 2021 г. е Росица Методиева Тричкова. Телефон за контакт 0898 977779, електронна поща rosi.trichkova@abv.bg.

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

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

3. Рискови фактори

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

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

4.1. Фирма и търговско име на Емитента

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

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

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти, учредено през 2007 г. и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175161352 с вписване № 20080321144616 от 21.03.2008 г.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е публично акционерно дружество, регистрирано в Комисия за финансов надзор, получило разрешение с Решение № 359 – ДСИЦ/28.02.2007 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4; тел: + 359 52 603 476, електронна поща: info@bsproperties.eu. LEI код на дружеството 8945008G3DTHTI8OS118 .

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

Емитираните до момента акции на Дружеството, както и акциите от настоящото увеличение на капитала са издадени съгласно българското законодателство. Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични.

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

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;

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

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

5. Преглед на стопанската дейност

5.1. Предметът на дейност на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

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

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

Дружеството може да инвестира:

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

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

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

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

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

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

Върху дейността на Дружеството са установени и следните законови ограничения:

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

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

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

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

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

Групата се състои от Дружество-майка и едно дъщерно дружество – Проджект Пропърти ЕООД с ЕИК 124060334.

Основната дейност на Проджект Пропърти ЕООД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Дъщерното дружество няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

„Проджект Пропърти“ ЕООД е специализирано дружество по смисъла на чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦСД. Проджект Пропърти ЕООД няма право да извършва сделки извън посочените в предмета му на дейност. Дружеството може да инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България и на територията на друга държава членка. „Проджект Пропърти“ ЕООД може да взема банкови кредити само за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти в размер на 70 на сто от активите си. Като специализирано дружество не може да участва в учредяването или придобиването на дялове или акции в други дружества.

През 2021 г. е приет нов закон регламентиращ дейността на АДСИЦ. С него са въведоха изискванията за допустими инвестиции и регламентира дейността на специализираните дружества.

След 31.12.2021 г. до датата на настоящия Проспект не са налице значителни промени с отражение върху операциите и основните дейности на Емитента.

5.2. Инвестиции

След датата на последния публикуван консолидиран финансов отчет (30.09.2022 г.) е сключен предварителен договор с краен срок на изпълнение 31.01.2023 г. с контрагент за придобиването на инвестиционни имоти, представляващи офис площи с РЗП 2 525 кв. м. и съответните ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в имот находящ се на територията на гр. София на обща стойност 4 000 хил. лв. Извършени са авансови плащания в размер на 3 203 хил. лв. Средствата за заплащане на направените авансови вноски за придобиване на инвестиционните имоти описани по-горе са осигурени от плащания на контрагенти на Групата. Към датата на настоящия проспект сделката по придобиване на инвестиционните имоти, находящи се в гр. София е прекратена по инициатива на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ. След извършен вътрешен анализ и разчет на паричните потоци и възможностите за външно финансиране, ръководството на Дружеството е преценило, че Емитентът е затруднен да осигури финансиране в така заложените в предварителният договор между страните срокове, за заплащане на остатъка в размер на 797 хил. лв и съответно финализиране на сделката. Съгласно договореностите между страните, е поет ангажимент предоставеният аванс в размер на 3 203 хил. лв. да бъде възстановен на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ до края на първото тримесечие на 2023 г., като Емитентът дължи неустойка за едностранното прекратяване на договора.

След датата на последния публикуван консолидиран финансов отчет (30.09.2022 г. Групата не е извършвала съществени инвестиции и няма други инвестиции, които да са в процес на изпълнение, както и няма други поети твърди ангажименти за бъдещи инвестиции.

6. Информация за тенденциите

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

Военните действия на територията на Република Украйна, последвалите икономически ефекти от нея, изразяващи се в ръст в цените на енергийните ресурси и инфлационни процеси, както и затягането на паричната политика на ЕЦБ в борба с тези процеси ще има ефект върху перспективите на Групата през текущата 2022 г. и през следващата 2023 г. Върху сектора недвижими имоти това ще се отрази в две посоки – повишаване на разходите, в т. ч. и за труд, поради търсените по-високи заплати в сектора и понижаване на разполагаемия доход за инвестиции в недвижими имоти.

През отчетния период дейността на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не беше съществено повлияна от световната пандемия от COVID-19 поради факта, че основната част от активите на Дружеството представляват недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност. Инфлационните процеси от последните месеци дори доведоха до ръст в цените на недвижимите имоти независимо от отчетения спад в други икономически сектори.

От публикуваната статистика от Имотен регистър към агенция по вписвания е видно, че в България за първото тримесечие на 2022 г. са регистрирани 48 875 бр. проодажба на имоти, спрямо 44 113 бр. през 2021 г.; за второто тримесечие на 2022 г. са регистрирани 63 928 бр. продажби на имоти, спрямо 61 289 през 2021 г.; през третото тримесечие на 2022 г. сключените сделки за проодажба на недвижими имоти са 62 459 бр. и отчитат спад спрямо същия период през 2021 г. когато са в размер на 67 328 бр. Забавянето в темпа вероятно е в следствие на повишаващите се лихвени проценти по жилищното кредитиране.

Дейност на местата за настаняване по статистически зони, статистически райони и по области през 2020 и 2021 година

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПроспект

	Места за настаняване - брой	Легла - брой	Легладенонощия - брой	Реализирани нощувки - брой	
				Общо	в т.ч. от чужденци
2020 г.	3317	281666	47573284	11968483	4656289
2021 г.	3335	304209	57700656	17620268	7993767

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

	Пренощували лица - брой		Приходи от нощувки - левове	
	Общо	в т.ч. чужденци	Общо	в т.ч. от чужденци
2020 г.	4023763	1175779	645544880	315517867
2021 г.	5647634	1893031	1071711253	584225749

Източник: НСИ (www.nsi.bg)

Индекс на цени на жилища

Тип на закупените жилища	2019				2020				2021				2022		
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Общ ИЦЖ	2.6	0.6	1.3	1.5	1.2	-1.1	3.5	1.7	3.2	0.3	3.2	2.4	5.2	3.1	4.1
Нови жилища	5.7	-0.2	0.4	2.7	-0.9	-1.3	3.1	1.5	3.4	-0.9	4.3	1.4	3.6	2.4	4.6
Съществуващи жилища	1.1	1.0	1.8	0.9	2.4	-0.9	3.8	1.9	3.0	1.1	2.5	2.9	6.2	3.5	3.7

Източник: НСИ (www.nsi.bg)

В резултат на военните действия на територията на Република Украйна, както и пандемията от COVID-19 или други форсмажорни обстоятелства Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори. През 2021 г. Групата се е споразумяла за удължаване на сроковете по или прекратяване на сключени договори като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията COVID-19 през годината, но е защитавала своите интереси, отчитайки дължимите обезщетения. Осъществено е мащабно реструктуриране на пасивите на Емитента със средствата от издадената емисия облигации през 2021 г. с което се подобрява на финансовия резултат на Групата. През 2022 г. и до датата на настоящия проспект не е налице съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента след 31.12.2021 г., до датата на настоящия проспект.

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

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

При неблагоприятното и продължително повишение на основните пазарни лихвени проценти би се повишила от една страна цената на заемния ресурс, които дружеството използва под формата на банкови и облигационен заем. Това би могло да повлияе негативно върху резултите, свързани с изпълнението на инвестиционната програма на Групата, в частност придобованията на инвестиционните имоти и специализираното дружество посочени по подробно по-долу в т. 3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията, чието финансиране ще е за сметка на настоящото увеличение на капитала.

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

Независимо от усложнената международна обстановка от началото на 2022 г. свързана с напрежението между Република Украйна и Руската Федерация водеща след

себе си прекъсване на глобалните вериги на доставки , повишаване на инфлацията , увеличаване на цените и недостиг на ресурси, Дружеството се опитва чрез преговори и запазвайки своите интереси да не прекратява договорите свързани с управлението и реализацията на притежаваните недвижими имоти.

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. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

8. Административни, управителни и надзорни органи

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

Членове на Съвета на директорите

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

Зорница Пламенова Ботинова – член на Съвета на директорите

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

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

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4

Участия, които са значителни по отношение на Емитента:

Към датата на изготвяне на този Проспект Зорница Пламенова Ботинова няма участия в други дружества като съдружник и/или акционер. Към датата на изготвяне на този Проспект Зорница Пламенова Ботинова е член на съвета на директорите на „Орел-Разград“ АД, ЕИК 116003604.

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

Зорница Пламенова Ботинова **не е:**

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

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

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

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

гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4

Участия, които са значителни по отношение на Емитента:

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

„ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, ЕИК 124060334 – управител.

„Геоконсулт – Даскалови“ ДЗЗД – съдружник и управител.

Людмила Николова Даскалова **не е:**

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

Мария Дончева Желязкова – член на Съвета на директорите

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

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

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4

Участия, които са значителни по отношение на Емитента:

Към датата на изготвяне на този Прспект Мария Дончева Желязкова е управител и едноличен собственик на капитала на "Прайвет Консулт" ЕООД, ЕИК 205062381.

Мария Дончева Желязкова **не е:**

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

управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

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

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

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

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

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

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

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

Не са налице роднински връзки между лицата, членове на Съвета на директорите.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 107, ал. 1 от Закона за независимия финансов одит в Дружеството е избран **Одитен комитет** от три физически лица и е приет правилник за дейността му.

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

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

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

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

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

9. Мажоритарни акционери

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

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

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

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

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

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

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

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

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

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

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

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

9.2. Различни права на глас на главните акционери на Емитента

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

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

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

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

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

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

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

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас в Общото събрание достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато достигането или преминаването на посочените прагове е в резултат на пряко придобиване или на прехвърляне на акции с право на глас, задължението за уведомяване възниква и за централния регистър на ценни книжа. Формата, съдържанието и редът за извършване на уведомяването се определят с наредба. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 исковите 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 исковите на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството.

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

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

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

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

- *Право да искат назначаване на контрольори.*

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

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

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

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

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

10. Сделки между свързани лица

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

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

і) контролира или е контролирано, или е под общия контрол на предприятието

(последното включва предприятия майки, дъщерни предприятия и съдърщерни предприятия);

- ii) има дял в предприятието, което му дава възможност да упражнява значително влияние над предприятието; или
- iii) упражнява общ контрол върху предприятието;
- б) лицето е асоциирано предприятие (съгласно определението в МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия) на предприятието;
- в) лицето е съвместно предприятие, в което предприятието е контролиращ съдружник (вж. МСС 31 Дялове в съвместни предприятия);
- г) лицето е член на ключов ръководен персонал на предприятието или неговото предприятие майка;
- д) лицето е близък член на семейството на физическо лице, като посоченото в буква а) или г) по-горе;
- е) лицето е предприятие, което е контролирано, съвместно контролирано или значително повлияно от лицето, посочено в буква г) или д), или притежаващо значителни правомощия за гласуване в това предприятие, пряко или непряко;
- ж) лицето представлява план за доходи след напускане на работа на служители на предприятието или на всяко предприятие, което е свързано лице с предприятието.

Свързаните лица на Групата към 30.09.2022 г. включват акционери, дъщерно дружество и ключов управленски персонал. През отчетния период са отчетени разходи за възнаграждения на ключовия управленски персонал (възнаграждения и осигурителни вноски) в размер на 16 хил. лв.

В периода след датата на последния неаудитиран консолидиран финансов отчет (30.09.2022 г.) до датата на проспекта, емитента не е сключвал сделки със свързани лица, с изключение на изплатени възнаграждения и съответните осигурителни вноски и данък към ключов управленски персонал, както следва:

- Людмила Даскалова – възнаграждения в общ размер на 3 110.87лв. и осигурителни вноски и данък в общ размер на 729.13 за месеците от октомври до декември включително;
- Зорница Ботинова - възнаграждения в общ размер на 1 350 лв. и осигурителни вноски и данък в общ размер на 150 лв за месеците от октомври до декември включително.
- Мария Желязкова - през периода октомври до декември включително лицето е в майчинство.

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

11.1. Историческа финансова информация и финансови отчети

Одитираните годишни консолидирани финансови отчети 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 2020 г., и 2021 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), на страницата на БФБ (www.bse-sofia.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.bsproperties.eu).

Консолидираните финансови 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).

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	2021 г.	2020 г.	30.09.2022 г.	30.09.2021 г.
хил. лв.	Одитирани данни		Неаудитирани данни	
Приходи от продажби	23	22	188	21
Други приходи	81	1 103	-	-
Разходи за материали	(56)	(28)	(56)	(42)

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

Разходи за външни услуги	(262)	(86)	(371)	(131)
Разходи за персонала	(89)	(82)	(74)	(65)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	1 018	5 693	-
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(99)	(107)	(75)	(74)
Приходи от възстановяване на / (разходи за) обезценки	18	20	(11)	21
Други разходи	(527)	(396)	(237)	(320)
(Загуба)/Печалба от оперативна дейност	(911)	1 464	5 057	(590)
Финансови приходи	2 962	-	-	-
Финансови разходи	(1 302)	(1 396)	(1 061)	(911)
Печалба/(загуба) за годината	749	68	3 996	(1 501)
Доход на акция (лв.)	0.11	0.010	0.58	(0.22)

През отчетният период Групата реализира печалба от основната си дейност свързана с притежаваните от дружествата недвижими имоти. Статията „Други приходи“ включва суми с обезщетителен характер. Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори. През 2021 г. Групата се е споразумяла за удължаване на сроковете по или прекратяване на сключени договори като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията COVID-19 през годината, но е защитавала своите интереси, отчитайки дължимите обезщетения. Осъществено е мащабно реструктуриране на пасивите на Емитента със средствата от издадената емисия облигации през 2021 г. с което се подобрява на финансовия резултат на Групата.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	2021 г.	2020 г.	30.09.2022 г.
хиля. лв.	Одитирани данни		Неодитирани данни
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	66 813	66 813	72 537
Имоти, машини и съоръжения	3 336	3 424	3 265
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	70 149	70 237	75 802
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Търговски и други вземания	33 639	23 164	33 014
Пари и парични еквиваленти	397	90	88
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	34 036	23 254	33 102
ОБЩО АКТИВИ	104 185	93 491	108 904
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал	6 925	6 925	6 925
Премиен резерв	40 147	40 147	40 147
Други резерви	4 627	4 546	4 627
Натрупана печалба/ (загуба)	1 695	946	5 691
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	53 394	52 564	57 390
ПАСИВИ			
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Дългосрочни заеми	49 429	-	49 420
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	49 429	-	49 420

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	692	39 881	1 270
Търговски и други задължения	658	1 033	807
Задължения към персонала	5	6	8
Краткосрочни задължения към свързани лица	7	7	9
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ	1 362	40 927	2 094
ОБЩО ПАСИВИ	50 791	40 927	51 514
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	104 185	93 491	108 904

В отчета за финансовото състояние на Групата се вижда ефекта от реструктурирането на пасивите след емитирането на облигациите от настоящата емисия. Основната част от средствата от облигационния заем е използвана за погасяване на задължения на Емитента с текущ характер. Инвеститорите трябва да отчетат намерението на ръководството, че със суми от увеличението на капитала да се погасят не само част текущите задължения на Емитента, но и ще се покрие подчинен срочен дълг на стойност 4 700 хил. лв, които към момента е част от собственият капитал на Дружеството.

Част от “Търговските и други вземания” в размер на 20 035 хил. лв. представляват вземане от контрагент за прехвърляне на 100% от дяловото участие на ДСИЦ в специализирано дружество. Вземането ще бъде реализирано след възлагане на правото на собственост върху обекти, съгласно постигнатата довореност между страните, като очакванията са до края на 2023 г. това да се случи.

	2021 г.	2020 г.	30.09.2022 г.	30.09.2021 г.
ХИЛ. ЛВ.	Одитирани данни		Неодитирани данни	
Оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	825	1 806	1 021	759
Възстановени суми на клиенти по прекратени договори	-	(236)	-	-
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти, нетно	(9 359)	-	-	-
Плащания към доставчици	(389)	(150)	(408)	(185)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(82)	(77)	(66)	(60)
(Платени)/ възстановени данъци	25	(75)	41	(356)
Други постъпления/(плащания) от оперативната дейност, нетно	(741)	(344)	(320)	175
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(9 721)	924	268	333
Инвестиционна дейност				
Други плащания, свързани с придобиване на недвижими имоти	142	(299)	-	-
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	-	264	-	142

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

Други (плащания за)/ постъпления от инвестиционна дейност, нетно	760	12	-	761
Постъпления от продажба на дъщерни дружества, нетно от парични средства	(3)	-	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	899	(23)	-	903
Финансова дейност				
Получени заеми	50 614	-	312	-
Плащане по получени банкови заеми	(39 889)	-	(9)	-
Плащания на лихви	(1 496)	(916)	(734)	(1 161)
Плащания за такси и комисиони	(100)	(79)	(146)	(79)
Нетен паричен поток от финансова дейност	9 129	(995)	(577)	(1 240)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	307	(94)	(309)	(4)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	90	184	397	90
Пари и парични еквиваленти в края на периода	397	90	88	86

През 2021 г. паричните потоци от оперативна дейност са отрицателни, вследствие на извършените плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти. Те са компенсирани от положителния поток от финансова дейност на Емитента, който е резултат от разликата в получените и погасените облигационен и банкови заеми. През 2022 г. постъпленията от оперативна дейност бележат ръст до 1 021 хил. лв спрямо 759 хил. лв. същия период на 2021 г.

11.2. Одитиране на историческа годишна финансова информация

11.2.1. Одиторски доклад

Годишните финансови отчети на Емитента за 2020 г. и за 2021 г. са одитирани от „Одит - Корект“ ООД. „Одит - Корект“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 064). „Одит - Корект“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121519031, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Вишнева“ № 12, ет. 2, ап. 6. Регистрираният одитор отговорен за независимия одит на финансовите отчети за 2020 г. и 2021 г. е Росица Тричкова.

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2020 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционните имоти по справедлива стойност. Приложение 8 и 29 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на Групата, чиито размер към 31.12.2020 г. е 66 813 хил. лв. Те формират 71.46 % от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията установена по МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. В тази област нашите одиторски процедури включиха: · Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките от страна на ръководството; · Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител; · Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните

входящи параметри на моделите за оценяване. Особено внимание се обръща на адекватността на хипотезите, свързани с влиянието на разразилата се пандемия от COVID-19; · Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество, вкл. с отчитане на ефектите на пандемията от COVID-19; Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Групата, вкл. оповестяването на основните предположения.“

В доклада относно одита на индивидуалния финансов отчет на Емитента за 2020 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционни имоти по справедлива стойност. Приложение 7 и 29 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на дружеството, чиито размер към 31.12.2020 г. е 56 755 хил. лв. Те формират 60,69% от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията, установена от МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. В тази област нашите одиторски процедури включиха: · Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките от страна на ръководството; · Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител; · Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване. Особено внимание се обръща на адекватността на хипотезите, свързани с влиянието на разразилата се пандемия от COVID-19; · Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество, вкл. с отчитане на ефектите на пандемията от COVID-19; Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Групата, вкл. оповестяването на основните предположения.“

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2021 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционни имоти по справедлива стойност Приложение 8 и 28 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на Групата, чиито размер към 31.12.2021 г. е 66 813 хил. лв. Те формират 64,13% от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията, установена от МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. В тази област нашите одиторски процедури включиха: · Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител; · Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване. Особено внимание се обръща на адекватността на хипотезите, свързани с влиянието на разразилата се пандемия от COVID-19; · Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество, вкл. с отчитане на ефектите на пандемията от COVID-19; · Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Групата, вкл. оповестяването на основните предположения.”

В доклада относно одита на индивидуалния финансов отчет на Емитента за 2021 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционни имоти по справедлива стойност. Приложение 7 и 28 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на дружеството, чиито размер към 31.12.2021 г. е 56 755 хил. лв. Те формират 54,73% от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията, установена от МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. В тази област нашите одиторски процедури включиха: · Проверка и анализ на

квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител;

- Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване. Особено внимание се обръща на адекватността на хипотезите, свързани с влиянието на разразилата се пандемия от COVID-19;
- Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество, вкл. с отчитане на ефектите на пандемия от COVID-19;
- Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството, вкл. оповестяването на основните предположения.“

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

Одиторските доклади към годишните финансови отчети за 2020 г. на консолидирана и индивидуална база и одиторските доклади към годишните финансови отчети за 2021 г. на консолидирана и индивидуална база не са били отказани от регистрирани одитори и в тях не се съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

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

Освен посочените консолидирани годишни финансови отчети на Емитента за 2020 г. и 2021 г. и индивидуалните годишни финансови отчети за 2020 г. и 2021 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

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

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от Годишните одитирани консолидирани финансови отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за 2020 г. и 2021 г., от Годишните одитирани индивидуални финансови отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за 2020 г. и 2021 г. и от междинния консолидиран неодитиран финансов отчет към 30.09.2022 г.

11.3. Правни и арбитражни производства

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

11.4. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

След датата на последно изготвения неодитиран консолидиран финансов отчет (към 30.09.2022 г.) не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Емитента или на някое дружество от неговата Група.

11.5. Проформа финансова информация

Дружеството не изготвя проформа финансова информация.

11.6. Политика по отношение на дивидентите

Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА и не е приело собствена политика. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет, съответно 6-месечният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Дружеството е задължено да разпределя като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

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

12. Допълнителна информация

12.1. Информация за акционерния капитал.

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

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

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

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

13. Нормативно изискуеми оповестявания

Дата	Обобщение на извършените оповестявания за последните 12 месеца
29.11.2021	Финансови отчети - Междинен консолидиран финансов отчет на "Болкан енд сий пропъртис" АДСИЦ за трето тримесечие на 2021 г.
09.12.2021	Общо събрание на акционерите - Публикация на покана за ИОСА на 10-01-2022 г. на "Болкан енд сий пропъртис" АДСИЦ
09.12.2021	Общо събрание на акционерите - Представяне на покана за ИОСА на "Болкан енд сий пропъртис" АДСИЦ на 10.01.2022 г.
13.01.2022	Общо събрание на акционерите - Протокол от проведено ИОСА НА "Болкан енд Сий Пропъртис" АДСИЦ на 10-01-2022 Г.
31.01.2022	Финансови отчети -Тримесечен отчет на "Болкан енд сий пропъртис" АДСИЦ за четвърто тримесечие на 2021 г.
21.02.2022	Финансови отчети - Междинен консолидиран финансов отчет на "Болкан енд сий пропъртис" АДСИЦ за четвърто тримесечие на 2021 г.
30.03.2022	Финансови отчети - Годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2021 г.
28.04.2022	Финансови отчети - Годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г.
03.05.2022	Финансови отчети - Междинен индивидуален финансов отчет на "Болкан енд сий пропъртис" АДСИЦ за първо тримесечие на 2022 г.
13.05.2022	Общо събрание на акционерите - Публикация на поканата за свикване на РГОСА с вписване от 13-05-2022 г. №20220513085836
13.05.2022	Общо събрание на акционерите - Представяне на покана за свикване на ОСА на 16.06.2022 г.
30.05.2022	Финансови отчети - МКФО на "Болкан енд сий пропъртис" АДСИЦ за първо тримесечие на 2022 г.
17.06.2022	Общо събрание на акционерите - Протокол от общо събрание на акционерите от 16.06.2022 г. при липса на кворум
01.07.2022	Общо събрание на акционерите - протокол от общо събрание на акционерите проведено на втора дата 30.06.2022 г.
07.07.2022	Уведомление за преизбиране на членовете на СД на ОСА 30.06.2022 г.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

01.08.2022	Финансови отчети - МФО на "Болкан енд сий пропъртис" АДСИЦ за 2 тримесечие на 2022 г.
29.08.2022	Отчет на "Болкан енд Сий Пропъртис" АДСИЦ по чл.100е , ал.1, т.2 от ЗППЦК - емисия корпоративни облигации с ISIN BG2100013213
29.08.2022	Финансови отчети - Междинен консолидиран финансов отчет на "Болкан енд Сий Пропъртис" АДСИЦ за второ тримесечие на 2022 г.
08.09.2022	Общо събрание на облигационерите (ОСО) от емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100013213, издадена от "Болкан енд Сий Пропъртис" АДСИЦ
26.09.2022	Документи, свързани с проведено ОСО от 23.09.2022 г. на "Болкан енд Сий Пропъртис" АДСИЦ за емисия ISIN BG 2100013213
28.09.2022	Информационен документ изх.№62/28.09.2022 г. съгласно чл.100б ал.7 от ЗППЦК
29.09.2022	Вътрешна информация - уведомление изх. № 65 /29.09.2022 г.
29.09.2022	Вътрешна информация - уведомление изх.№63/29.09.2022 г.
28.10.2022	Финансови отчети - Междинен индивидуален финансов отчет на "Болкан енд Сий Пропъртис" АДСИЦ за трето тримесечие на 2022 г.
28.10.2022	Финансови отчети - Междинен индивидуален финансов отчет на "Болкан енд Сий Пропъртис" АДСИЦ за трето тримесечие на 2022 г.
17.11.2022	Отчет на емитентът по облигации по чл.100е , ал.1, т.2 във връзка с чл.100е, ал.2 от ЗППЦК за спазване на задълженията на емитента към облигационерите.
17.11.2022	Финансови отчети - Междинен консолидиран финансов отчет на "Болкан Енд Сий Пропъртис" АДСИЦ за трето тримесечие на 2022 г.

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

14. Договори от съществено значение

Емитентът няма сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

Дъщерното дружество на Емитента няма сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

15. Налични документи

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

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

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

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

Емитент: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ
Седалище: гр. София
Адрес на управление: ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4

Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 476
Електронна поща:	info@bsproperties.eu
Лице за контакт:	Людмила Даскалова – Изпълнителен директор
Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

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

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

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

В чл. 10, ал. 5 от Устава са описани детайлно инвестиционните цели:

- ✓ запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и Устава на Дружеството;
- ✓ осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- ✓ реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
- ✓ осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането има за търговия на регулиран пазар;
- ✓ участия в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС при спазването на Правилата за управление на ресковете по чл.9, ал.3 от ЗДСИЦДС

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

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

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

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограничения, заложи в Устава му и българското законодателство.

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

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

Недвижимите имоти, придобивани от „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, трябва да се намират на територията на Република България и на територията на друга държава членка.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не може да се преобразува в друг вид търговско дружество.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не може да променя предмета си на дейност.

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

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не може да инвестира повече от 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не може да придобива ценни книжа, търгувани на регулиран пазар или да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите по чл. 12 и 13 от Устава на Дружеството.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не може да взема заеми, с изключение на случаите описани в чл. 11, ал. 2 от Устава.

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

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

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

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

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

✓ ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава – без ограничения;

- ✓ банкови депозити – без ограничения;
- ✓ ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството;
- ✓ други активи, ако се допуска от действащото законодателство.

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

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

Приемлива първоначална инвестиция

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

Очаквана годишна доходност от проекта

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

Срок на реализация на проекта

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

Ниво на риск

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

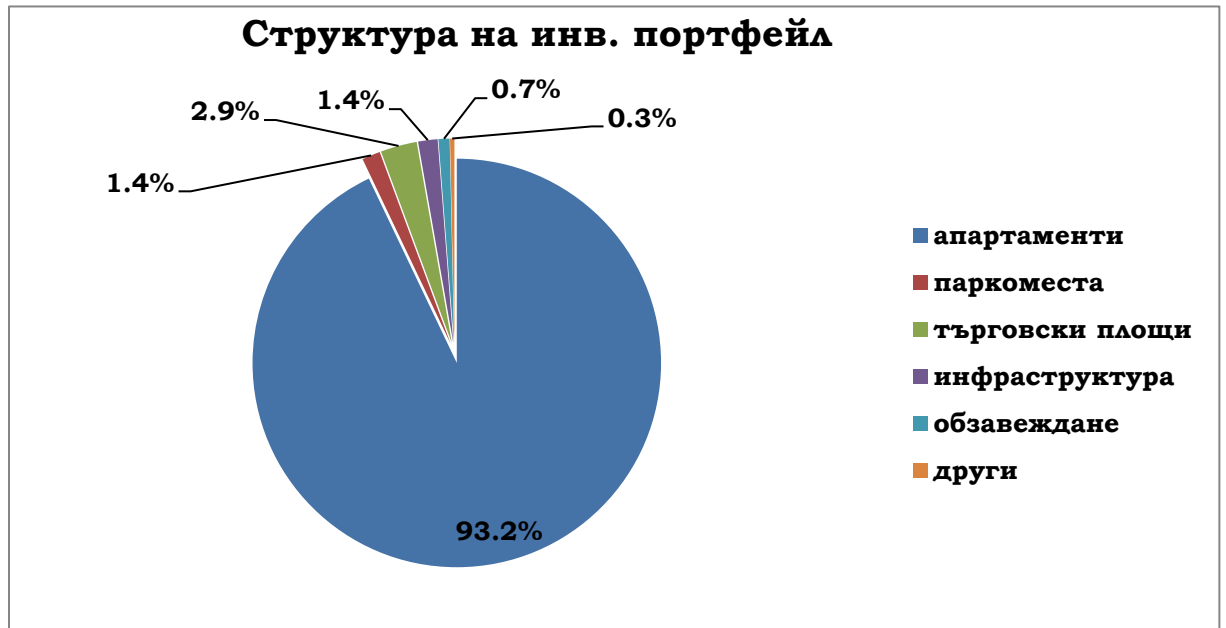
Възможност за дългово финансиране

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

5. Информация за придобитите недвижими имоти:

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

Графика 1: Структура на инвестиционния портфейл към 30.09.2022 г. г.

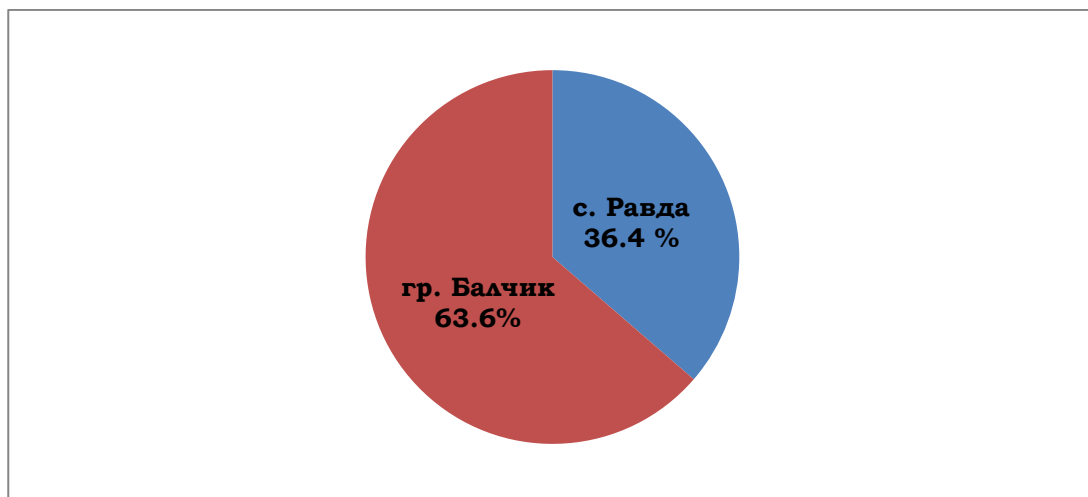


С най-висок дял са апартаментите с 93.2 на сто, следвани от търговските площи с дял от 2.9 на сто. Отношенията са изчислени на индивидуална основа към 30.09.2022 г.

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

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

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



Отношението е изчислено на индивидуална основа към 30.09.2022 г.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ притежава в завършен вид ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“, намиращ се в с. Равда, община Несебър. Към сградите има изградени и необходимите комуникационни и инфраструктурни съоръжения.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“

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

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

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

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

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

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

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

Апартаментен комплекс „Карпе Дием“

Луксозен комплекс от апартаменти, разположен на брега на морето, в близост до архитектурен комплекс Двореца в Балчик и Ботаническата градина, красиви сгради в средиземноморски архитектурен стил. Комплексът се състои от 182 апартамента, разпределени в две сгради всеки, от които имат красив изглед към морето. Апартаментите са с две или три стаи и предлагат за продажба „до ключ“. Собствениците и гостите могат да се насладят на спа център, плувен басейн, детска площадка и ресторанти.

Тяло 1 се състои от осем секции с различна етажност. Към него има обособен басейн и два ресторанта. Общата РЗП е 8 287.88 кв. м., със следното разпределение:

Секция	Общо РЗП	Етажи	Брой	Площ
Секция 1	542.24 кв. м.	4	8	52-79 кв. м.
Секция 2	678.29 кв. м.	4	10	55-80 кв. м.
Секция 3	783.97 кв. м.	4	9	75-117 кв. м.
Секция 4	1 036.96 кв. м.	5	13	75-91 кв. м.
Секция 5	948.78 кв. м.	5	12	76-89 кв. м.
Секция 6	1 296.67 кв. м.	6	17	74-90 кв. м.
Секция 7	1 302.63 кв. м.	6	18	54-115 кв. м.
Секция 8	1 130.81 кв. м.	5	14	69-111 кв. м.
Ресторант 1	-	партер	-	223.00 кв. м.
Ресторант 2	-	партер	-	344.53 кв. м.

Тяло 2 се състои от седем секции с различна етажност. Към него има три ресторанта. Общата РЗП е 6 522.68 кв. м., със следното разпределение:

Секция	Общо РЗП	Етажи	Брой	Площ
Секция 1	541,19 кв. м.	4	7	72-87 кв. м.
Секция 2	701.76 кв. м.	4	9	72-88 кв. м.
Секция 3	937.05 кв. м.	5	12	76-87 кв. м.
Секция 4	1 078.11 кв. м.	5	14	74-85 кв. м.
Секция 5	907.76 кв. м.	6	12	74-84 кв. м.
Секция 6	1 058.26 кв. м.	6	14	74-82 кв. м.
Секция 7	903.01 кв. м.	6	12	74-83 кв. м.
Ресторант 1	-	партер	-	168.09 кв. м.
Ресторант 2	-	партер	-	169.45 кв. м.
Ресторант 3	-	партер	-	158.00 кв. м.

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

Към датата на изгатвяне и одобрение на настоящия проспект, част от имотите на Емитента се предоставени като обезпечение в ползва на местна финансова институция по договор за инвестиционен банков кредит, кредит-овърдрафт и емисия корпоративни облигации с ISIN 2100013213 на стойност 51 100 хил. лева. Предоставените като обезпечение имоти са следните:

- Блок Д апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок Е1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок F1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок F2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок F3 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок Е2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок С2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок В апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок С1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;

- Блок R бисто и магазини, находящи се в с Равда, община Несебър;
- Земя с идентификатор 02508.87.115, находяща се в гр. Балчик, ул. Възкресия Диветаковна № 21;
- Апартаменти, находящи се в гр. Балчик, ул. Възкресия Диветаковна № 21 с изключение на два апартамента с идентификационни номера 02508.87.115.18.5 и 02508.87.115.19.38;
- Ресторанти, находящи се в гр. Балчик, ул. Възкресия Диветаковна № 21;

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

Параметрите по банковите кредити са следните

Банков инвестиционен кредит:

- ✓ Лихвен процент – референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РАПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент, който към момента е 2.20 %
- ✓ Размер на кредита при сключването му – 10 100 хил. лв.;
- ✓ Срок на кредита – 10.12.2031 г.;
- ✓ Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- ✓ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ✓ Обезпечение – първа по ред ипотека върху следните инвестиционни имоти собственост на Дружеството:
 - Блок Д апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
 - Блок Е1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
 - Блок F1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
 - Блок F2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
 - Блок F3 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
 - Блок Е2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
 - Блок С2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър.

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

Банков кредит - овърдрафт

- ✓ Лихвен процент – РАПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент, който в момента е 2.20 %
- ✓ Лимит на кредита – 1 000 хил. лв.;
- ✓ Срок на ползване на кредита – от 21.09.2022 до 13.12.2023 г.;
- ✓ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ✓ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ✓ Обезпечение – втора и трета по ред ипотека върху следния инвестиционен имот собственост на дружеството:
 - Блок Д апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър.

Средствата по кредита са използвани за допълване на оборотния капитал.

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

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

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

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

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

- един апартамент от апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик;
- паркоместа в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик;
- ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър.

Относителния дял на оценката на отдадените за под наем недвижими имоти и паркоместа спрямо оценката на всички притежавани от Дружеството недвижими имоти на индивидуална основа е 37 %.-

През последните години интересът за наемане на такъв тип имоти намаля вследствие на трудностите свързани с пандемията от COVID-19. Основните сделки са за покупко-продажба, като през последните години интересът отслабва.

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

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

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

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

Застраховано имущество	Начало на застраховката	Край на застраховката	Застрахователна премия	Начин на плащане
Апартаментен комплекс „Карпе Дием“	31.05.2022 г.	30.05.2023 г.	5 968.02 лв.	Еднократно плащане на 01.06.2022 г.
Добавък 1 към полица за застраховане на Апартаментен комплекс „Карпе Дием“	08.10.2022 г.	30.05.2023 г.	678.38 лв.	Еднократно плащане на 07.10.2022 г.
Ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“	08.06.2021 г.	07.06.2022 г.	7 099.55 лв.	Еднократно плащане на 07.06.2021 г.
Добавък 1 към полица за застраховане на Ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“	08.10.2022 г.	07.06.2023 г.	153.10 лв.	Еднократно плащане на 07.10.2022 г.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

5.2.7. последно изготвената оценка на недвижимите имоти, включваща:

- а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите;
- Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Балчик е 11.08.2022 г.
 - Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в с. Равда, к-с Сънрайз клуб е 30.06.2022 г.
 - Датата, на която е извършен огледа на оценяваното обзавеждане находящо се в с. Равда, к-с Карпе Дием е 15.12.2021 г.
 - Датата, на която е извършен огледа на оценявания техн. арх. инвестиционен проект G1-G7 за реализиране в с Равда, к-с „Сънрайз клуб“ е 15.12.2021 г.
- б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти;
- Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в гр. Балчик към 11.08.2022 г. е на стойност 40 536 490 лева., в т.ч земя за 2 775 800 лв.
 - Оценката на недвижимите имоти на дружеството находящи се в с Равда, к-с Сънрайз клуб към 30.06.2022 г. е на стойност 20 223 640 лв.,
 - Оценката на обзавеждането на дружеството находящо се в с. Равда, к-с Сънрайз клуб към 22.12.2021 г. е на стойност 1 410 350 лв
 - Оценката на техн. арх. инвестиционен проект G1-G7 за реализиране в с Равда, к-с „Сънрайз клуб“ към 22.12.2021 г. е на стойност 3 053 050 лв.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

Оценката на недвижимите имоти собственост на „Проджект Пропърти“ ЕООД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) към 31.12.2021 г. е в размер на 10 058 406 лева., което представлява дял 13.87 % от всички инвестиционни имоти на Групата..

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

Обект	Площ кв. м.	Вещен метод	Приходен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 30.09.2022 г.
182 броя апартаменти	11 817.10	8 633 427 лв.	21 624 879 лв.	19 026.600 лв.	19.026 600 лв.
Търговски обекти	146.42	118 440 лв.	365 704 лв.	316 250 лв.	316 250 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

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

Обект	Брой	Вещен метод	Приходен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 30.09.2022 г.
Сгради - паркоместа	69	530 013 лв.	968 528 лв.	880 790 лв.	880 790 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

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

Обект	Разходен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 30.09.2022 г.
Обзавеждане	399 250 лв.	399 250 лв.	399 250 лв.
Инфраструктура	826 700 лв.	826 700 лв.	826 700 лв.
Басейни	184 400 лв.	184 400 лв.	184 400 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

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

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 30.09.2022 г.
Земя - гр. Балчик	11 201	2 775 800 лв.	2 775 800 лв.	2 775 800 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Пазарна оценка на апартаменти в комплекс „Карпе Дием“

Обект	Разгърнатата застроена площ в кв. м.	Приходен метод	Разходен метод	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 30.09.2022 г.
181 броя апартаменти – комплекс „Карпе Дием“	14 664	37 102 046 лв.	10 510 085 лв.	38 560 087 лв.	36 331 185 лв.	36 331 185 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Пазарна оценка на търговски обекти в комплекс „Карпе Дием“

Обект	Площ кв. м.	Приходен метод	Разходен метод	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 30.09.2022 г.
Ресторанти „Карпе Дием“	1 063,07	1 689 890 лв.	796 200 лв.	1 381 730 лв.	1 429 505 лв.	1 429 505 лв.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

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

Обект	Метод на дисконтираните парични потоци	Стойност по оценка	Балансова стойност към 30.09.2022 г.
Техн. арх. инвестиционен проект G1-G7	3 053 050 лв.	3 053 050 лв.	3 053 050 лв.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

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

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

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2021 г.	Дял към всички имоти на Дружеството
Земя - гр. Каварна	15 041	853 184 лв.	853 184 лв.	853 184 лв.	8.48 %
Земя - гр. Каварна	90	3 027 лв.	3 027 лв.	3 027 лв.	0.03 %
Земя - гр. Каварна	13 003	1 093 400 лв.	1 093 400 лв.	1 093 400 лв.	10.87 %
Земя - гр. Каварна	92	3 095 лв.	3 095 лв.	3 095 лв.	0.03 %

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Обект	Разгърнатата застроена площ в кв. м.	Вещен метод	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2021 г.	Дял към всички имоти на Дружеството
192 броя апартаменти и 1 бр. ресторант	15 853.01	6 674 008 лв.	8 462 619 лв.	8 105 700 лв.	8 105 700 лв.	80.59 %

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

в) датата, на която е извършена оценката;

Оценката на недвижимите имоти находящи се в гр. Балчик, к-с „Карпе Дием е изготвена на 11.08.2022 г., с ефективна дата на оценката към 11.08.2022 г.

Оценката на недвижимите имоти апартаменти, търговски обекти и паркоместа, находящи се в с. Равда, к-с „Сънрайз клуб е изготвена на 30.06.2022 г. г. с ефективна дата на оценката към 30.06.2022 г. г.

Оценката на на обзавеждането на дружеството находящо се в с. Равда, к-с „Сънрайз клуб“ е изготвена на 22.12.2021 г. с ефективна дата на оценката към 22.12.2021 г.

Оценката на на техн. арх. инвестиционен проект G1-G7 за реализиране в с Равда, к-с „Сънрайз клуб“ е изготвена на 22.12.2021 г. с ефективна дата на оценката към 22.12.2021 г.

Оценката на недвижими имоти собственост на „Проджект Пропърти“ ЕООД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) е изготвена на 10.01.2022 г., с ефективна дата на оценката към 31.12.2021 г.

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

Посочените методи са използвани при оценката на недвижимите имоти собственост на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и на „Проджект Пропърти“ ЕООД.

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\text{Амор} = (A/T + A2/T2) * 0,5$$

където:

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

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

Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчния срок на

ползване. Трайният годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценяваният обект.

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

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

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

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

Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)

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

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

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

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

Приходи - Отделни разходи - Неразпределени оперативни разходи = Брутна оперативна печалба
Брутна оперативна печалба - такси за операторски бази = коригирана брутна оперативна печалба
Коригирана брутна оперативна печалба - Такси за стимулиране на оператора = Печалба от хотела
Печалба от хотела - фиксирани такси = нетен оперативен доход
Изборът на паричните потоци зависи от характера на активите и предпочитанията на инвеститорите. Избрани са паричните потоци към собствен капитал.

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

Сумата на оценката на недвижимите имоти не отговаря на стойността на недвижимите имоти отразени в одитирания индивидуален финансов отчет за 2021 г. поради промени в пазарната оценка на част от инвестиционните имоти собственост на Дружеството. В последния неодитиран индивидуален финансов отчет за трето тримесечие на 2022 г, стойността на недвижимите имоти е 62 448 хил. лв , а в последния неодитиран консолидиран финансов отчет на Групата стойността на недвижимите имоти е в размер на 72 537 хил. лв.

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

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

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

Към 30.09.2022 г. неплатените наеми към дружеството за предходни периоди са в размер на 244 хил. лв.

6. Данни за банката-депозитар

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

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

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

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

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

Банката-депозитар извършва следните услуги:

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

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

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните;
- при прекратяване на съществуването на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;
- в случай, че Банката-депозитар сключи с „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ договор с който поеме функции на инвестиционен посредник на дружеството;
- в случай, че Банката-депозитар стане кредитор или гарант на дружеството;
- в случай, че Банката-депозитар бъде избрана за член на съвета на директорите на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ или лице, което изпълнява управителни и контролни функции в дружеството.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ с анекс 02.07.2009 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс от 01.03.2010 г., когато се изменят срокове на изплащане на възнаграждението;
- ✓ с анекс 18.10.2010 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс 30.05.2011 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс 14.10.2011 г., когато се изменя размера на възнаграждението;

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

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

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ възлага на третото лице следните дейности:

Консултации и анализ относно инвестиционната стратегия на Дружеството

Третото лице изготвя обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвя мотивирани предложения за покупка от „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ на собственост и ограничени вещни права върху собственост.

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

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

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

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

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

Третото лице контролира състоянието на недвижимите имоти. Намира и предлага на възложителя в съответствие с неговите указания, потенциални наематели за имотите и води преговори с тях. Извършва подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба. Осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорените задължения. Извършва строежи и подобрения в недвижимите

имоти, като организира ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на Дружеството и при спазване на изискванията и ограниченията в приложимите нормативни актове и Устава на Дружеството.

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

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ заплаща ежемесечно възнаграждение на третото лице за административно и счетоводно обслужване в размер на 675 лева без ДДС. Дружеството изплаща възнаграждение в размер на 500 лева без ДДС за дейности свързани с управлението на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, находящ се в град Балчик.

8. Данни за оценителите на недвижимите имоти

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

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

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

Оценител на недвижимите имоти собственост на специализираното дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС е Лена Христова Тодорова, оценител притежаващ сертификати за оценителска правоспособност с регистрационни № 810100460 (11.02.2015 г.), 100100712 (14.12.2009 г.), 300100280 (14.12.2009 г.), 500100719 (17.11.2014 г.) издадени от Камарата на независимите оценители в България. Лена Христова Тодорова изготвя оценки от 1998 г. В практиката си е работила с държавни структури, банки, фирми, частни лица, структури от местното управление (общини, ВОС, МВР, НАП, АВ). В годините е изготвяла широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност която притежава: апартаменти, хотелски комплекси, зърнобази, автосервизи и т.н. От 1999 г. година е вписана в списъка на вещите лица към Варненски Окръжен съд. От 2004 г. е вписана в списъка на вещите лица, изготвящи оценки за нуждите на НАП. От 2009 г. е включена в списъка на вещите лица – оценители към Агенцията по вписвания.

8.2. кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

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

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

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

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

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

Лена Христова Тодорова е оценител с дългогодишна практика. Работила е с държавни структури, банки, фирми, частни лица, структури от местното управление (общини, ВОС, МВР, НАП, АВ). В годините е изготвяла широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност която притежава: апартаменти, хотелски комплекси, зърнобази, автосервиси и т.н. От 1999 г. е вписана в списъка на вещите лица към Варненски Окръжен съд. От 2004 г. е вписана в списъка на вещите лица, изготвящи оценки за нуждите на НАП. От 2009 г. е включена в списъка на вещите лица – оценители към Агенцията по вписвания.

9. Допълнителна информация за разходите на дружеството

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

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

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

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

Възнагражденията през 2020 г. по лица са както следва:

- Людмила Даскалова – начислени възнаграждения – 12 хил. лв., изплатени възнаграждения – 9 хил. лв.;

- Зорница Ботинова – начислени възнаграждения – 6 хил. лв., изплатени възнаграждения – 5 хил. лв.;

- Мария Желязкова – през отчетния период лицето е в майчинство.

Възнагражденията през 2021 г. на членовете на Съвета на директорите са начислени възнаграждения в размер на:

- Людмила Даскалова – начислени възнаграждения – 10 хил. лв., изплатени възнаграждения – 8 хил. лв.;

- Зорница Ботинова – начислени възнаграждения – 5 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв.;

- Мария Желязкова – през отчетния период лицето е в майчинство.

Възнагражденията към 30.09.2022 г. на членовете на Съвета на директорите са начислени възнаграждения в размер на:

- Людмила Даскалова – начислени възнаграждения – 10 хил. лв., изплатени възнаграждения – 8 хил. лв.;

- Зорница Ботинова – начислени възнаграждения – 4 хил. лв., изплатени възнаграждения – 4 хил. лв.;

- Мария Желязкова – през отчетния период лицето е в майчинство.

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

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

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

Към датата на изготвяне на този проспект Емитентът притежава участие в капитала на едно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС – „Проджект Пропърти“ ЕООД, ЕИК 124060334. „Проджект Пропърти“ ЕООД е специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на дружеството. Седалището на „Проджект Пропърти“ ЕООД е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Генерал Колев 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4. Дружеството се представлява и управлява от Людмила Даскалова. Електронна поща за кореспонденция с представляващия - l.daskalova@bsproperties.eu. Дружеството „Проджект Пропърти“ ЕООД не поддържа интернет сайт. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към 30.09.2022 г. е 8.87 %. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към датата на изготвяне на Проспекта е 8.87 %.

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

В Търговския регистър към Агенция по вписвания е публикувана покана от „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за свикване на общо събрание на акционерите на Дружеството на 03.01.2023 г., а при липса на кворум на основание чл. 227, ал. 3 от Търговския закон за втора дата е определена 18.01.2023 г. в дневния ред на което е предвидено гласуването на решение за властяване и СД на Дружеството за сключване на нотариално заверен договор за покупко-продажба, по силата на който „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ще придобие 100% от акциите на „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД, явяващо се специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ. На определената първа дата 03.01.2023 г. не е бил налице кворум, предстои решенията да бъдат гласувани на 18.01.2023 г.

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

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

Имотите на дружеството се състоят от:

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

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

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

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

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

Забележка: степените на завършеност са представени съобразно последно изготвената оценка към 31.12.2021 г.

Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти находящи се в гр. Каварна е 31.12.2021 г.

Относителният дял на недвижимите имоти на „Проджект Пропърти“ ЕООД към недвижимите имоти на Групата към 31.12.2021 г. е 13.87 %. Относителният дял на всеки от имотите на Дружеството към общата им стойност е посочена в т. 5.2.7., б. „б“ на Раздел IV по-горе.

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

Към 30.09.2022 г. и към датата на Проспекта „Проджект Пропърти“ ЕООД не отдава недвижими имоти под наем.

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

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

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

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

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

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

V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 12 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДЯЛОВИ ЕДИНИЦИ, ЕМИТИРАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗА КОЛЕКТИВНО ИНВЕСТИРАНЕ ОТ ЗАТВОРЕН ТИП)

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

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

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

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

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

- ✓ Българска народна банка (www.bnb.bg);
- ✓ Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brta.bg).

1.5. Декларации

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

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

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

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

д) настоящият Проспект е изготвен като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. Рискови фактори

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

3. Съществена информация

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

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

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

3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

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

Нетните постъпления както при минимално, така и при максимално записване на новите акции ще се използват за:

• Придобиване на нови за дружеството инвестиционни имоти съгласно ЗДСИЦДС, чрез директната им покупка или чрез придобиване на дружеството-собственик на актива, което ще изпълнява законите изисквания за специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС. Цели на придобиванията ще бъдат:

1. инвестиционни имоти, включващи хотел и търговски площи, находящи се на първа линия на крайбрежната алея на гр. Балчик. Инвестиционното намерение на Емитента е доизграждане и въвеждането им в експлоатация. Целевата инвестиция е на стойност 10 200 хил. лв.;
2. инвестиционен имот, находящ се на територията на гр. Балчик. Емитентът планира проектиране и строителство на бутиков хотел, използващ част от съществуващия сграден фонд. Имотът е с уникално местоположение по крайбрежието на гр. Балчик с впечатляваща морска панорама. Целевата инвестиция е на стойност 4 500 хил. лв.;
3. инвестиционен имот, находящ се на територията на гр. Каварна. Целта на инвестицията е изграждане на хотелски комплекс, разположен в залива Чиракман, на първа линия на крайбрежната алея на гр. Каварна. Целевата инвестиция е на стойност 2 000 хил. лв.;

Планираните инвестиции имат за цел реализиране на печалба при дългосрочното им управление или отдаване под наем (изборът ще зависи от пазарната конюнктура и ще бъде съобразен с възможностите за постигане на оптимални приходи). Към момента не е обсъждано и не е на дневен ред придобиване на други специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС освен за целите на горепосочените инвестиции. Инвестициите в недвижимите имоти, посочени по-горе включват в себе си освен покупната стойност на инвестиционните имоти и всички присъщи разходи в процеса по придобиването на тези имоти.;

• Самоучастие в строителството на двата хотелски комплекса посочени в т.1 и т. 3 по-горе, сума в размер на 5 800 хил. лв. Последващите разходи за реализацията на проектите и за въвеждането им в експлоатация Емитента предвижда да покрива с горепосочената сума в предходното изречение, а в случай на недостиг да използва привлечено финансиране или с допълнително увеличение на капитала при подходящи пазарни условия;

• За погасяване на текущо задължение, свързано с лихвено плащане в размер на 1 023 587.95 лв. съгласно плана на издадената облигационна емисия с вальор на плащането 27.04.2023 г. - сума в размер на 650 х. лв.;

• Погасяване на Подчинен срочен дълг към миноритарния акционер Стикс 2000 ЕООД, сума в размер на 4 700 хил. лв.;

Параметри на подчинения срочен дълг към датата на настоящия проспект:

- Размер - 4 709 хил. лв.

- Лихвен процент – 1,80 % годишна лихва. Дължимата годишна лихва се капитализира на годишна база

- Дата на сключване на договор – 31.12.2018 г.

- Обезпечения – няма

- Неустойки - няма

• Разходи, свързани с настоящото увеличение на капитала, посочени в т. 8 (41 хил. лв.).

В случай на минимално записване на емисията, приоритетните цели направления, които ще бъдат обезпечени с набраната сума са посочени по-долу в низходящ ред както следва:

1. За придобиването инвестиционни имоти на стойност 10 200 хил. лв, включващи хотел и търговски площи, находящи се на първа линия на крайбрежната алея на гр. Балчик;

2. За придобиването инвестиционен имот на стойност 2 000 хил. лв, находящ се на територията на гр. Каварна с цел изграждане на хотелски комплекс;

3. За самоучастие в строителството на двата хотелски комплекса, сума в размер на 5 800 хил. лв.

Постъпленията от емисията няма да се използват за придобивания на активи, различни от обичайната стопанска дейност на Емитента. Намеренията на мениджмънта са с част от набраните средства да бъдат погасени задължения на Дружеството, включително и Подчинен срочен дълг към миноритарен акционер.

В случай, че набраните, чрез публичното предлагане, средства се окажат недостатъчни за горепосочените направления, Емитентът възнамерява да използва привлечени средства и/или ще стратира допълнителна процедура по увеличение на капитала за целите на дофинансиране на посочените инвестиционни намерения.

„Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ след овластяване от ОСА при спазване на изискванията на ЗДСИЦДС, следва да придобие от „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ 100% от акционерното участие в "Балчик Лоджистик Парк" ЕАД, ЕИК 203817664 - специализирано дружество по смисъла на чл. 28 от ЗДСИЦДС, при цена не по-ниска от 9 500 000.00 лв. /девет милиона и петстотин хиляди лева/ и цена не по-висока от 10 500 000.00 лв. /десет милиона и петстотин хиляди лева/.

Към датата на изготвяне на настоящия проспект свиканото ИОСА на 03.01.2023 г. не е проведено поради липса на кворум и Съвета на директорите не е получил правомощия да преговаря и сключи договор за придобиването 100% от акционерното участие в "Балчик Лоджистик Парк" ЕАД.

3.3. Декларация за оборотния капитал

С подписа си на последната страница на Документа за предлаганите ценни книжа, изпълнителния директор на Дружеството Людмила Даскалова, отчитайки обстоятелството, че част от средствата от настоящото увеличение на капитала ще се използват за погасяване на задължения, декларира, че по нейно мнение, оборотният капитал на Дружеството е достатъчен за финансиране на настоящите му нужди.

3.4. Капитализация и задлъжнялост

Отчет за финансовото състояние – Собствен капитал и пасиви (в хил. лв.)

30.09.2022 г.	ХИЛ. ЛВ.
Акционерен капитал	6 925
Премиен резерв	40 147
Други резерви	4 627
Неразпределена печалба	5 691
Общо собствен капитал	57 390
Нетекучи пасиви	49 420
Текущи пасиви	2 094
Пасиви (задължения)	51 514
Обща капитализация	108 904

Източник: неаудитирани консолидирани данни на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 30.09.2022 г.

Общия капитал на Дружеството (собствен и привлечен) към 30.09.2022 г. възлиза на 108 904 хил. лв. Сумата на пасивите (задълженията, привлечения капитал) е 51 514 хил. лв. Общия размер на обезпечените с различни активи задължения на Групата е 50 690 хил. лв. Останалите задължения на стойност 824 хил. лв. са необезпечени и негарантирани.

Дружеството няма косвени или условни задължения.

Няма съществени материални изменения в капитализацията и задлъжнялостта на Групата от 30.09.2022 г. до датата на настоящия проспект.

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

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

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

Предмет на публично предлагане са 1 300 000 (един милион и триста хиляди) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане. Увеличението на капитала ще бъде регистрирано в Търговския регистър. ISIN кодът на акциите, включително и новите, на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е BG1100099065. Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел“ на Основен пазар на БФБ (BSE) под код BSP. Новите акции ще бъдат заявени за допускане до търговия със същия борсов идентификатор.

4.2. Валута на емисията ценни книжа

Валутата на емисията акции е български лева.

4.3. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа.

Съгласно чл. 58, ал. 1 и 2 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите е упълномощен да взема решение за увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции при условията на ЗППЦК. С решение по Протокол от 25.11.2022 г., Съветът на директорите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е взел решение за увеличение на капитала от 6 925 156 лева на до 8 225 156 лева чрез издаване на до 1 300 000 бр. акции с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност в размер на 21.50 лв. Със същото решение СД избира и овластява „Реал Финанс“ АД, ЕИК 121746470, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, к.к „Св. Св. Константин и Елена“, Административна сграда, да обслужва увеличението на капитала на Дружеството.

4.4. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа.

Съгласно Устава на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, всички акции от капитала на Дружеството образуват един клас, обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас. Уставът не предвижда ограничения при упражняване на правата по акциите. Прехвърлянето на акциите се извършва свободно между акционери и трети лица, при спазване на разпоредбите на българското законодателство. Прехвърлянето на акциите има действие от регистрацията в ЦД.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на акциите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози (ЗОЗ), Гражданския процесуален кодекс и Наредба № 38 на КФН в случай на наложен запор или учреден особен залог върху ценните книжа.

4.5. Законодателство, по което са издадени ценните книжа

Емитираните до момента акции на Дружеството, както и акциите от настоящото увеличение на капитала са издадени съгласно българското законодателство. Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публично дружество, да бъдат поименни и безналични.

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

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

Предупреждение: данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Обща информация

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Тази информация е от общо естество и не представлява изчерпателен анализ на данъчните последици, свързани с придобиването, притежаването или продажбата на

акциите по съответното данъчно законодателство. Инвеститорите следва да се консултират за всеки отделен случай със своите данъчни, финансови и правни консултанти.

Местни юридически лица съгласно чл. 3, ал. 1 от ЗКПО са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство и дружествата, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001, и кооперациите, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003, чието седалище е в Република България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица съгласно чл. 4, ал. 1 от ЗДДФЛ са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/ или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Съгласно § 1, т. 11, б. „в“ от ДР на ЗДДФЛ: не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти, сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип.

Чуждестранни лица (физически и юридически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции.

Капиталови печалби

Местни юридически лица

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 1 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 2 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти“, за целите на чл. 44 (и чл. 196), са сделките:

- с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от ЗПФИ; "права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;
- сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава-членка на Европейския съюз, или в държава-страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;
- сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип;
- сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или

аналогични по вид сделки в друга държава-членка на Европейския съюз, или в държава-страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

- с акции, извършени на пазар на трета държава, който се счита за еквивалентен на регулиран пазар и за който Европейската комисия е приела решение относно еквивалентността на правната и надзорната уредба на третата държава в съответствие с Директива 2014/65/ЕС на Европейския регламент и на Съвета от 15 май 2014 относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Директива 2002/92/ЕО и на Директива 2011/61/ЕС.

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 196 от ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти“, за целите на чл. 196 (и чл. 44) са сделките:

- с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от ЗПФИ; "права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

- сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава-членка на Европейския съюз, или в държава-страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

- сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип;

- сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава-членка на Европейския съюз, или в държава-страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

- с акции, извършени на пазар на трета държава, който се счита за еквивалентен на регулиран пазар и за който Европейската комисия е приела решение относно еквивалентността на правната и надзорната уредба на третата държава в съответствие с Директива 2014/65/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 15 май 2014 г. относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Директива 2002/92/ЕО и на Директива 2011/61/ЕС (ОВ, L 173/349 от 12 юни 2014 г.).

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулиран пазар, организиран от БФБ, не се облагат с данък при източника.

Местни физически лица

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не се облагат с данък при източника доходите, реализирани при разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на ЗДДФЛ, включващо сделки:

1. с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти; права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

2. сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга

държава-членка на Европейския съюз, или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство;

3. сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от национални инвестиционни фондове, допуснати за публично предлагане в страната; за обратно изкупуване се смята и разпределението на парични средства при ликвидация на национални инвестиционни фондове от затворен тип;

4. сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от ЗППЦК, или аналогични по вид сделки в друга държава – членка на Европейския съюз (ЕС), или в държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (ЕИП).

Следователно не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, в т.ч. и с акции на Дружеството, сключени на регулирания пазар.

Чуждестранни физически лица

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, инвестиционни бонове, компенсаторни инструменти и други финансови активи, с изключение на доходите от замяна на акции и дялове във връзка с преобразуване на дружества по глава деветнадесета, раздел II от Закона за корпоративното подоходно облагане от чуждестранни физически лица при замяната на акции и дялове в местни търговски дружества за акции и дялове в местни търговски дружества или в търговски дружества в чужбина.

Съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане съгласно ЗДДФЛ и са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство. Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава-членка на ЕС или ЕИП.

Когато лицето е местно на държава извън ЕС и ЕИП, се удържа данък при източника в размер на 10 на сто. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

Дивиденди

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на Европейския съюз, или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство) се облагат с данък в размер на 5 % върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във връзка с чл. 46, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във връзка с чл. 200, ал. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разделяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦДС (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 и т. 2 от ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава

членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

Данъчен кредит, данъчни облекчения

Данъчно задължените лица имат право на данъчен кредит за идентични или подобни на гореописаните данъци, наложени в чужбина. Чуждестранния собственик на акции може да подлежи на освобождаване, възстановяване или кредит на целия или част от българския данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО). Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство). Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението. В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

Данъци и други плащания при прехвърляне

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българското законодателство не се дължат държавни такси.

Валутно законодателство

Валутният закон от 1999 г. установи законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и

износа на български лева и чуждестранна валута. Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложението по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи. Това задължение се смята за неизпълнено при отказ за деклариране или ако декларираната информация е невярна или непълна.

При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна митническите органи изискват по служебен път информация за наличие или липса на задължения по чл.87, ал.11 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс за съответното лице. Когато в предоставената по служебен път информация се съдържат данни за наличие на публични задължения в размер над 5000 лв., митническите органи не допускат пренасянето на паричните средства.

При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларираат пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства. В случаите на основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства. Митническите органи служебно въвеждат информацията в регистър, съгласно Валутния закон.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящ 30 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци.

4.6. Описание на правата, свързани с ценните книжа, включително всякакви техни ограничения и процедури за упражняването на тези права.

Всяка обикновена акция на „Болкан енд Сий пропъртис“ АД СИЦ дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални на номиналната стойност на акцията.

Право на дивидент (право на дял от печалбите на Емитента)

Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно на номиналната ѝ стойност. Дивидент се разпределя по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите.

Емитентът не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденди преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството.

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя списък на тези лица към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и

при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ, като годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

Съгласно чл. 25, ал. 2, Дружеството, по решение на ОСА може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и реда на чл. 115в, от ЗППЦК при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответното прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДФСИЦДС. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Емитента.

Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Право на глас

Правото на глас възниква с пълното изплащане на емисионната стойност и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. ЦД предоставя на Дружеството списък на лицата с право на глас към горепосочената дата (14 дни преди датата на Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, издадено от съответния акционер, което да бъде за конкретното общо събрание и да има минимално съдържание, съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на срока по изречение първо, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по изречение първо въз основа на данните от книгата на акционерите. Централният депозитар на ценни книжа предоставя информацията по изречение второ по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗППЦК на централния регистър на ценни книжа.

При увеличаване на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Право за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас

Уставът на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не предвижда други особени правила и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

Право на ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната ѝ стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и

Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Права на миноритарните акционери

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството;
- при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица;
- да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;
- да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на Общото събрание, съгласно чл. 223а от ТЗ.

Условия за обратно изкупуване

Съгласно чл. 26, ал. 4 от ЗДСИЦДС, Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите по чл. 18, касаещи действия, свързани с отнемане на лиценза по искане на дружеството със специална инвестиционна цел.

Условия за конвертиране

Дружеството няма издадени конвертируеми ценни книжа.

Допълнителни права

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението;
- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

4.7. Предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба на ценните книжа.

Акциите на Дружеството могат да бъдат обект на принудително изкупуване в хипотезата на чл. 157а от ЗППЦК. Съгласно тази разпоредба, лице, което в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, има право в тримесечен

срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери без за това да е необходимо тяхното съгласие.

Аналогично на предвиденото в чл. 157а ЗППЦК, разпоредбата на чл. 157б ЗППЦК дава право на напускане на миноритарните акционери. Съгласно тази разпоредба, всеки миноритарен акционер има право да поиска от лицето, придобило в резултат на търгово предлагане поне 95% от акциите с право на глас на Дружеството, да изкупи неговите акции в тримесечен срок от приключване на търговото предлагане. Мажоритарният акционер, придобил поне 95% от акциите с право на глас, е длъжен да купи акциите на миноритарния акционер в срок до 30 дни от получаване на искането, като цената на продажбата не може да е по-ниска от цената по търговото предложение.

Търговото предложение (след разглеждането му от КФН и публикуването му, ако КФН не издаде забрана) се приема с изрично писмено волеизявление и с депозиране на удостоверителните документи за акциите при инвестиционен посредник или в ЦД, както и с извършване на други необходими действия във връзка с прехвърлянето. Приемането на предложението може да бъде оттеглено до изтичането на посочения в предложението срок, съответно на удължения срок, ако случаят е такъв. Сделката се смята за сключена към момента на изтичането на така определен срок. Плащането на цената, съответно замяната на ценните книжа, се извършва в срок 7 работни дни след приключване на сделката. Правата по акциите - предмет на търговото предложение, преминават върху предложителя с регистрацията на прехвърлянето на акциите в ЦД. Приложимото към Дружеството законодателство, уреждащо търговите предложения, не съдържа разпоредби, които евентуално могат да осуетят тези търгови предложения. Независимо от това, следва да се отчита, че са налице конкретни нормативни изисквания относно принципите на осъществяване на търгово предлагане, съдържанието на предложенията и определянето на цената, като търговите предложения подлежат на разглеждане от страна на КФН и съответно публикуването им може да бъде забранено при несъответствие с изискванията на закона или накърняване на интересите на акционерите.

4.8. Информация за Търгови предложения от трети лица

До момента Дружеството не е било обект на търгови предложения, включително на предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал.

5. Условия предлагането.

5.1. Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които се издават акциите.

Съгласно чл. 58, ал. 1 и 2 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите е упълномощен да взема решение за увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции при условията на ЗППЦК. С решение по Протокол от 25.11.2022 г., Съветът на директорите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е взел решение за увеличение на капитала от 6 925 156 лева на до 8 225 156 лева чрез издаване на до 1 300 000 бр. акции с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност в размер на 21.50 лв. Със същото решение СД избира и овластява ИП „Реал Финанс“ АД да обслужва увеличението на капитала на Дружеството.

5.2. Общ размер на емисията. минимален и максимален размер

Предмет на публичното предлагане са до 1 300 000 (един милион и триста хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Предлагащите акции са с номинална стойност 1 (един лев и емисионна стойност 21.50 (двадесет и един) лева.

Капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 800 000 (осемстотин хиляди) от Предлагащите акции, в който случай капиталът ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

5.3. Издаване на права

Съгласно чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, при увеличение на капитала на публично дружество, чрез емисия нови акции, се издават права. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

Право да участват в увеличението на капитала, съответно да получат права, имат лицата, които са акционери в „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ (притежават съществуващи акции, регистрирани по техни лични или клиентски подсметки в ЦД) на 5-ия работен ден следващ деня на публикуването на съобщението за предлагане в информационна агенция Infostock.bg, както и на интернет страниците на Емитента и на ИП „Реал Финанс“ АД. В случай на разминаване на датите на публикациите, за начало на публичното предлагане се счита датата на най-късната публикация.

Съобщението за предлагане може да бъде публикувано само след потвърждение на Проспекта от КФН.

На първия работен ден след изтичане на горепосочения 5-дневен срок, ЦД ще открие сметки за права на лицата- акционери на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ към тази дата, въз основа на данните от водената от него книга на акционерите на Дружеството.

За записването на една от Предлаганите акции са необходими **5.327043 (пет цяло три две седем нула четири три)** права. Срещу едно издадено право могат да бъдат записани **0.187721 (нула цяло едно осем седем седем две едно)** броя акции. Съотношението право/акция се закръгля до **шестия** знак след десетичната точка.

Всяко лице, което желае, може да запише такъв брой акции, който е **равен** на броя на притежаваните от него и/или придобити впоследствие права, умножени по Съотношението право/акция. Ако полученото число не е цяло, то се закръглява до по-малкото цяло число.

5.4. Срок за прехвърляне на правата.

Началната дата за прехвърляне на права е **осмия** работен ден след датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК.

Крайният срок за прехвърляне на правата е **първият** работен ден, следващ изтичането на 7 работни дни, считано от началната дата за прехвърляне на права. Съгласно Правилника на БФБ, последната дата за сключване на борсови сделки с права е 2 работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права съгласно предходното изречение.

Инвеститорите трябва да имат предвид, че всички неупражнени до крайния срок права се предлагат за продажба на служебния аукцион, организиран от БФБ.

Прехвърлянето на права чрез продажба (търговията с права) се извършва единствено на БФБ. Лицата, които желаят да продадат притежавани от тях права, следва да подадат поръчка за продажба до инвестиционния посредник, при когото са открити сметките им за права. Лицата, които желаят да закупят права, следва да подадат съответна поръчка за покупка до инвестиционен посредник-член на БФБ. За придобиването на права по други способи (например замяна или дарение) се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД.

Притежателите на права, имат право да търгуват с тях по посочения ред до края на борсовата търговия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на ЦД.

На 2-ия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата, „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ чрез ИП „Реал Финанс“ АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион всички права, които не са упражнени и срещу които не са записани нови акции до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата им, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се превеждат по специална сметка, открита от ЦД и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в ТР. Разпределянето на сумите се извършва със съдействието на ЦД, при условията и по реда на неговия Правилник.

5.5. Начален и краен срок на записването на акции срещу права.

Началната дата за записване съвпада с датата, от която започва предлагането на правата – **осмият** работен ден след датата на публикуването на Съобщението за предлагане.

Крайният срок за записване на акции е **първият** работен ден, следващ изтичането на **10 (десет)** работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

Очакван прогнозен график на Предлагането:

Дата на публикуване на Проспекта	26.01.2023 г.
Дата на публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т, ЗППЦК в информационната медия infostock.bg и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения ИП	27.01.2023 г.
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	08.02.2023 г.
Последен ден на търговията с права на БФБ	16.02.2023 г.
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	20.02.2023 г.
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	22.02.2023 г.
Крайна дата за записване на акции	08.03.2023 г.
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в ТР	17.03.2023 г.
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в ЦД	21.03.2023 г.
Начало на търговията с новите акции на БФБ	04.04.2023 г.

Определянето на тези дати се основава на допускането, че:

- *Сроковете по графика се спазват без забава;*
- *Процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки*

срокове съобразно практиката им. Точната дата може да бъде преди или след посочената дата.

5.6. Възможност за съкращаване/удължаване на срока на подписката.

Ако всички Предлагани акции бъдат записани преди крайния срок, Дружеството обявява Предлагането за успешно, уведомява КФН и предприема действия за вписване увеличението на капитала в ТР.

Емитентът може да удължи еднократно срока на подписката с до 60 дни, като внесе съответните поправки в Проспекта и уведоми КФН. В този случай, последният ден от удължения срок се смята за краен срок на записването.

Емитентът незабавно обявява удължаването на срока в КФН, на интернет страниците на Емитента и на Мениджъра и заявява удължаването за оповестяване в ТР и за публикуване в информационна агенция Infostock.bg „по чл. 89л, ал. 2 от ЗППЦК.

5.7. Условия и ред за записване на акциите.

Записването на нови акции се извършва чрез подаване на писмени заявки (“Заявки”) до инвестиционните посредници - членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от заявителите права.

Инвестиционните посредници, получили Заявки за записване на нови акции, са длъжни незабавно да уведомят ИП „Реал Финанс” АД за постъпилите заявки по реда и условията, предвидени в действащото законодателство.

Инвеститорите, получили права по техни лични сметки в ЦД, следва да заявят прехвърлянето на правата преди упражняването им по свои подсметки при ИП „Реал Финанс” АД или при друг инвестиционен посредник.

Заявката трябва да съдържа най-малко:

- трите имена и уникалния клиентски номер на инвеститора и на неговия пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, съответно фирма/наименование, ЕИК (идентификационен код, БУАСТАТ), седалище и адрес на инвеститора и на неговия представител или пълномощник, а ако инвеститорът е чуждестранно лице - аналогични идентификационни данни, включително личен/осигурителен номер за физическо лице, и номер на вписване или друг аналогичен номер на юридическо лице;

- борсов код и ISIN код на акциите;
- брой на правата, които се упражняват;
- брой на записваните нови акции, за които се отнася заявката;
- дата, час и място на подаване на заявката;
- подпис на лицето, което подава заявката, или на неговия законен представител или пълномощник.

Освен лично от заявителя, заявката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с документ за самоличност, ако е физическо лице или с удостоверение за актуално състояние, регистрационен акт или други аналогични документи (в зависимост от това дали е местно или чуждестранно юридическо лице) и представено изрично нотариално заверено пълномощно за записване на нови акции.

ИП „Реал Финанс” АД и инвестиционните посредници, до които се подават заявките, в съответствие с приложимите нормативни актове, своите Общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на заявки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността и други обстоятелства, свързани с представените им документи.

ИП „Реал Финанс” АД, приемащ заявките, има право да изготвя и изисква попълването на определени от него форми на заявки както с посоченото, така и с определено от него допълнително съдържание.

5.8. Условия и ред за записване на акциите.

Заплащането на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в Съобщението за публичното предлагане.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден на подписката. Удостоверителният документ за направената вноска е платежното нареждане или вноската бележка. Платежният документ трябва да съдържа данни най-малко за името (наименованието) на инвеститора, съответно на инвестиционния посредник, действащ за сметка на инвеститора, и за общия брой заплащани акции, както и други данни съгласно указанията на ИП „Реал Финанс” АД, които ще бъдат публикувани на неговата интернет страница.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в ТР

5.9. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията.

Дружеството си запазва правото, след консултиране с Мениджъра, да прекрати или отложи Предлагането, при условията по- долу. СД взима решение за прекратяване или отлагане на предлагането, като Емитентът е длъжен да оповести това незабавно, но не по-късно от следващия работен ден, като извършва и съответните публикации. Предлагането може да бъде прекратено или отложено при настъпване на определени неблагоприятни събития, включително с форсмажорен характер, имащи значение за успеха на предлагането (напр. срив на финансовите пазари, терористични атаки, природни бедствия и др.).

Предлагането може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, в следните случаи:

1. При установяване извършване на нарушения на ЗППЦК, на актовете по прилагането му, на решения на КФН или на Зам.- председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно Зам. председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа;

2. В периода между издаване на потвърдението на Проспекта и крайния срок на Предлагането Емитентът е длъжен най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви Допълнение към Проспекта и да го представи в КФН. КФН се произнася по Допълнението в срок до 5 работни дни от получаването му, а когато са били поискани допълнителни сведения и документи – от получаването им. КФН отказва да одобри Допълнението, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай, КФН може да спре окончателно Предлагането или търговията с акциите по реда на чл. 212 от ЗППЦК;

3. При установяване извършване на нарушения на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз или други одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на Зам.- председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност на Комисията или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно Зам. председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти;

4. БФБ може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в Правилата на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара;

5. За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗПМПЗФИ, на приложимите актове на ЕС, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или при застрашаване интересите на инвеститорите, Зам.- председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

5.10. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията.

В срок от три работни дни след приключване на предлагането на акции, „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ ще изпрати уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации в информационна агенция Infostock.bg и на интернет - адресите на Емитента и ИП „Реал Финанс“ АД.

5.11. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията.

В случай че до крайния срок на подписката не бъдат записани акции до минималния размер от 800 000 Нови акции, увеличаването на капитала ще се счита за неуспешно. В този случай Дружеството уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на три работни дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение Емитентът уведомява банката за резултата от подписката и оповестява в ТР, на интернет страницата си и на тази на Инвестиционния посредник, както и в информационна агенция Infostock.bg покана до лицата, записали ценни книжа („Поканата“), в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

В случай че увеличаването на капитала не бъде вписано в ТР, „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ ще оповести това обстоятелство по реда, посочен в предходния абзац.

5.12. Ред за получаване на удостоверителни документи.

След вписване на увеличението на капитала в ТР и след като Дружеството регистрира емисията акции в ЦД, по изрично искане на притежателите на акции, последният издава удостоверителен документ за притежаваните ценни книжа чрез инвестиционен посредник - член на ЦД. Удостоверителният документ може да бъде получен лично от акционера или от упълномощено от него с нотариална заверка на подписа лице, на адреса на инвестиционния посредник, чрез когото е поискано неговото издаване.

5.2. План за пласиране и разпределение

5.2.1. Различни категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа. Предлагане на пазарите на две или повече страни.

След евентуалното одобрение на Проспекта от КФН, всички групи инвеститори, включително непрофесионални, професионални и институционални такива, могат да участват на равни начала в записването на Предлаганите акции, стига да притежават необходимия за целта брой права.

Предлагането се извършва само на територията на Република България.

5.2.2 Изявление дали основните акционери или членовете на управителните и административни органи на емитента възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа или дали някое лице възнамерява да придобие повече от пет на сто от предлаганите ценни книжа, доколкото такава информация е известна на емитента.

Към датата на настоящия Документ няма потвърдена информация дали настоящите акционери, притежаващи над 5% от акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ възнамеряват да запишат акции срещу полагащите им се права от увеличението на капитала на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не притежават акции от Дружеството и не възнамеряват да участват в записването на акции от настоящата емисия.

5.2.3 Предварително разпределение.

При предлагането на акциите от увеличението на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ няма да има предварително разпределение. Всяко лице, придобило необходимите права, може да упражни тези права като запише акции в указаното съотношение в сроковете и условията, посочени по-горе.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ и „Реал Финанс“ АД не са и не могат да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. В рамките на предлагането, не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън Предлаганите акции.

По отношение на Предлаганите акции не са предвидени възможност за записване над размера на Емисията и опция "green shoe" за превишаване на Емисията

5.2.4 Процес на уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им акции и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването.

Уведомления за заверяването на сметките за ценни книжа на инвеститорите с Предлаганите акции ще бъдат предадени на всеки инвеститор съгласно правилата на съответния инвестиционен посредник, който управлява неговата сметка за ценни книжа.

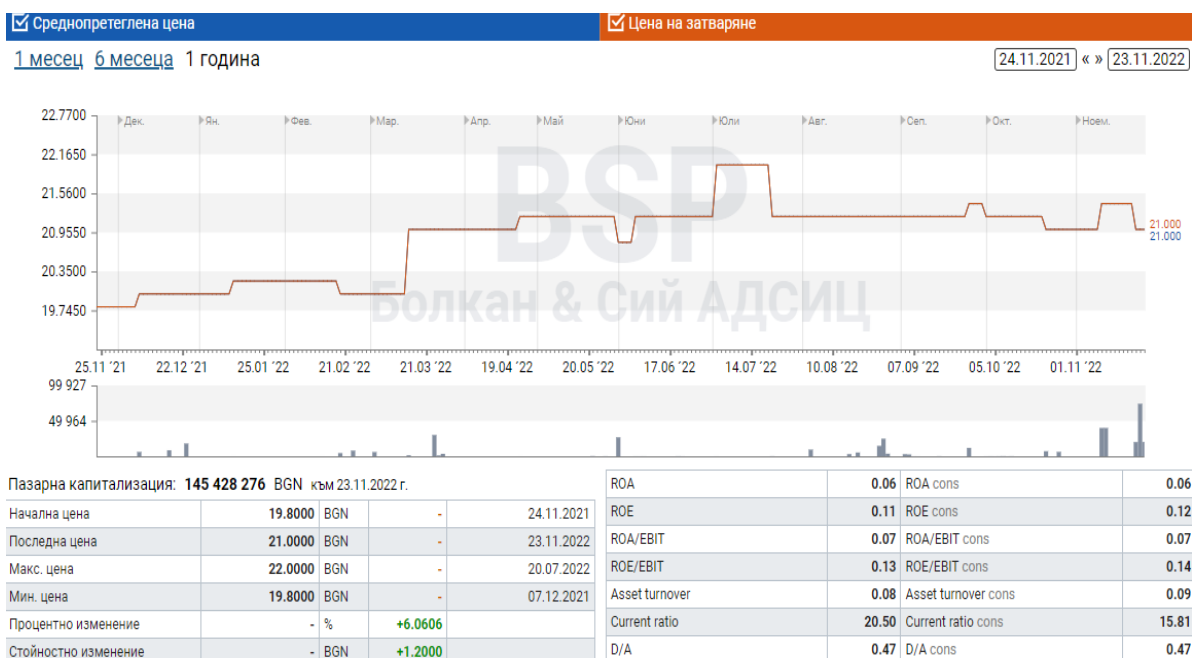
Емитентът и/или Мениджърът ще заявят Предлаганите акции за търговия на БФБ след вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър и след регистрацията на Предлаганите Акции в ЦД и вписванията в регистъра на КФН. Търгуването на Предлаганите акции ще е възможно след приемането им за търговия на БФБ и определянето на дата, от която те ще се търгуват.

5.3. Цена/емисионна стойност.

Емисионната стойност е определена на 21.50 лева за акция от СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, като са взети в предвид интересите на акционерите на Дружеството.

При определяне на емисионната цена на акция са взети предвид следните фактори:

- капиталовите нужди на Дружеството – целта на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е да набере посочения капитал, който да бъде използван за осъществяване на основната дейност на дружеството, покриване на задължения, както и набиране на необходимото финансиране със сравнително малко разводняване на акционерната структура.
- съобразяване с пазара на финансови инструменти. През последните 12 месеца цената на акциите на пода на Българска фондова борса АД се движи в границите 19.80 лв. – 22.00 лв. за акция (вж. графиката по-долу). Целта е да не бъдат нарушени интересите на инвеститорите със значително предлагане на акции на цени, значително по-ниски от пазарните.



Източник: www.bse-sofia.bg

Дружеството не начислява разходи и такси на лицата, които ще запишат или закупят от предлаганите Акции от настоящото увеличение на капитала. За сметка на инвеститорите, обаче, са разходите по сключване на сделките с права и акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на избрания от тях инвестиционен посредник и

други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД, за парични преводи и др.). Сумата на тези разходи зависи от тарифата на съответния инвестиционен посредник или институция.

5.4. Пласиране и поемане на емисии.

5.4.1. Информация за координаторите на предлагането.

С решение на СД на Дружеството за Мениджър на Емисията е избран Инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД.

Мениджърът се ангажира да приема заявки от инвеститорите за записване на Предлаганите акции и ще извършва определени процедурни и технически действия, в рамките на Предлагането, както е предвидено в българското законодателство и този Проспект.

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

5.4.2. Депозитарна институция за финансовите инструменти.

Депозитарна институция за акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е Централен депозитар АД, с адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

5.4.3. Платежен агент по отношение на изплащаните от емитента дивиденди.

Изплащането на гласуваните на ОСА дивиденди се извършва чрез Централен депозитар АД, с адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

6. Допускане до търговия и организиране на посредничеството.

6.1. Кандидатстване за допускане до търговия на регулиран пазар.

Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 6 925 156 права ще бъде регистрирана за търговия на Сегмент за права на Основния пазар на БФБ в сроковете описани по-горе в Документа.

След пласирането на емисията и непосредствено след вписването на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, ще бъде подадено заявление за регистрация на емисията и в ЦД, а впоследствие и за вписване на Предлаганите акции в съответния регистър, воден от КФН.

На следващ етап Дружеството ще подаде заявление до БФБ за допускане на Предлаганите акции за търговия на регулиран пазар и до Многостранна система за търговия MTF – Sofia, организирана от ИП „Капман“ АД. Сключването на сделки може да започне, считано от определена от Съвета на директорите на БФБ, респективно от СД на ИП „Капман“ АД, дата.

6.2. Регулирани пазари, на които вече са допуснати за търговия ценни книжа от същия клас.

Към датата на този Документ, акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, които са от същия клас, като предлаганите с този Проспект обикновени акции се търгуват на:

- Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на Основен пазар на БФБ.
- Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на Многостранна система за търговия MTF - Sofia

Предлаганите акции от увеличението на капитала ще се търгуват на същите сегменти.

Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на други регулирани пазари и/или многостранни системи за търговия, освен БФБ и Многостранна система за търговия MTF – Sofia, организирана от ИП „Капман“ АД.

6.3. Информация за едновременно публично или частно пласиране на същия или друг клас ценни книжа.

Няма друга публична или частна подписка за акции от същия или друг клас, или за други ценни книжа, които да се организират едновременно с издаването на Предлаганите акции, и за които ще се иска приемане за търговия на БФБ. За Предлаганите акции от натоящата емисия ще се иска приемане до търговия и на Многостранна система за търговия MTF – Sofia, организирана от ИП „Капман“ АД

6.4. Информация за едновременно публично или частно пласиране на същия или друг клас ценни книжа.

Дружеството не е ангажирао инвестиционни посредници, които, като маркет-мейкъри по смисъла на Правилата на БФБ, да осигуряват ликвидност на акциите чрез поддържане на котировки „купува“ и „продава“. Дружеството, както и акционерите му и Мениджърът на емисията, не са предвидили каквито и да е действия за ценовото стабилизиране на Предлаганите акции.

7. Продавачи държатели на ценни книжа

Предмет на публично предлагане е емисия новоиздадени акции. Няма съществуващи държатели на акции, които да продават акции при настоящото публично предлагане.

Към момента на изготвяне на настоящия Документ няма сключени споразумения за задържане между акционерите.

8. Разходи на емитента на ценните книжа.

Разходите, свързани с публичното предлагане на акции от увеличението на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, са представени в следващата таблица. В нея не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа.

При максимално записване и заплащане на акциите от публично предлагане (1 300 000 броя), нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 27 908 744 лв., а при минимално записване (800 00 броя) стойността на нетните постъпления се очаква да бъдат 17 158 744 лв.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочените еднократни разходи във връзка с увеличението на капитала възлизат на 0.05157 лв. на акция при минимално записан размер на емисията и 0.03173538 лв. при максимално записан размер на емисията и се поемат изцяло от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

Разходи	Сума в лв.
Такса за потвърждение на проспект от КФН	10 000.00
Такса за ISIN код от ЦД на правата*	72.00
Такси за CFI и FISN кодове от ЦД на правата	144.00
Регистрация на правата в Централен Депозитар	1 088.00
Регистрация на акциите от увеличението на капитала в ЦД *	1 088.00
Регистрация на акциите от увеличението на капитала в БФБ	2 400.00
Такса за издаване на удостоверение за упражнени/неупражнени права в ЦД	20.00
Удостоверение за постъпили суми от продажба на права	24.00

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦПрспект

Допускане на емисията права до търговия на БФБ	1 200.00
Допускане на емисията Нови акции до търговия на БФБ	1 200.00
Вписване в ТР на увеличението на капитала	20.00
Разходи за посреднически услуги ** (с ДДС)	24 000.00
Общо	41 256.00

* Поради невъзможността на този етап да се прецени броя на бъдещите акционери, таксата за регистрация на новоемитираните акции е записана с нейната очаквана стойност, а тази за емисията права – на база приблизителния брой акционери към датата на този Документ.

** Включва възнаграждение на инвестиционен посредник за обслужване увеличението на капитала и за изготвяне на Проспект. В случай, че публичното предлагане завърши неуспешно, Емитента дължи на „Реал Финанс“ АД, 50% от уговореното възнаграждение в размер на 24 000 лв.

Не се дължат допълнителни годишни такси, свързани с настоящата емисия.

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

9. Разводняване.

9.1. Разводняване, свързано с намаляване на балансовата стойност на акциите.

Разводняването на капитала при намаляване на стойността на акциите е намаляването на балансовата им стойност, респ. на печалбата на акция, в резултат на издаване на нови акции по цена, по-ниска от балансовата стойност на издадените вече акции.

Разводняване на стойността на акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ при записани всички акции от увеличението на капитала

	Преди емисията (към 30.09.2022 г.)	След увеличение с пълния брой акции	След увеличение с минималния брой акции
Обща сума на активите (хил. лв.)	108 423	136 332	125 582
Общо задължения (хил. лв.)	51 034	51 034	51 034
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	57 398	85 298	74 548
Брой акции в обръщение (бр.)	6 925 156	8 225 156	7 725 156
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	8.29	10.37	9.65
Разводняване на стойността на една акция за старите акционери		няма	няма

* Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.

Източник: Междинен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 30.09.2022 г.

Към 30.09.2022 г. балансовата стойност на нетните активи на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е 57 390 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 8.29 лв.

При записване на всички акции от увеличението, общата сума на активите на Дружеството ще се увеличи с 27 909 хил. лв. (1 300 000 нови акции по емисионна цена

21.50 лв. на акция минус разноските по увеличението на капитала) до 136 332 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 8 225 156 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще достигне 10.37 лв. При записване на 800 000, което е минималния брой акции, то нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 17 159 хил. лв до 74 548 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 7 725 156 бр. при нетна балансова стойност в размер на 9.65 лв за акция. И в двата случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

9.2. Разводняване, свързано с намаляване на процентното участие в капитала на емитента

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

Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалал 15.79 на сто от 0.00001444%% на 0.00001216% % (в случай на пълно записване на акции от първичното предлагане) и с 10.39 на сто от 0.00001444% на 0.00001294% (в случай на записване на минималния брой акции, при който увеличението ще се счита за успешно).

10. Допълнителна информация

В настоящия Проспект за предлаганите акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не са включени изявления, доклади или други експертни становища за предлаганите ценни книжа, освен тези на лицата, които са го изготвили.

В настоящия Проспект използваната историческа финансова информация е на базата на одитираните консолидирани годишни финансови отчети на Дружеството за 2020 г. и 2021 г. и неодитираните консолидирани финансови отчети към 30.09.2021 г. и към 30.09.2022 г. Не е включена друга историческа финансова информация, която да е одитирана освен информация от одитираните годишни финансови отчети за 2020 г. и 2021 г.

В настоящия Проспект не е включена друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и за която одиторите са изготвили доклад.

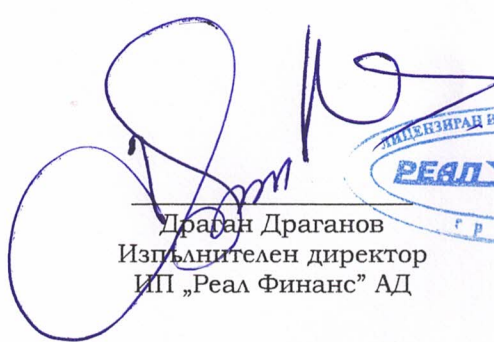
Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по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





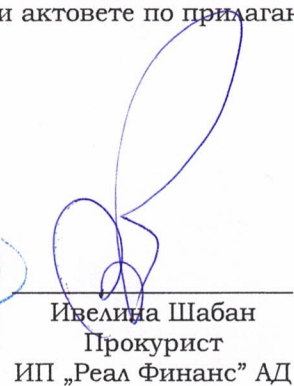
Людмила Даскалова
Изпълнителен директор
„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, с подписа си декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Драган Драганов
Изпълнителен директор
ИП „Реал Финанс“ АД





Ивелина Шабан
Прокурист
ИП „Реал Финанс“ АД