

# „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ

## РЕЗЮМЕ

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

ISIN: BG9200003242

## ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Проспектът за първично публично предлагане на варианти от „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет на публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ (Част II от Проспекта), както и с Документа за предлаганите ценни книжа на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

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

**Комисията за финансов надзор е одобрила Проспекта с Решение № 786 – Е / 12.11.2024 г., като одобрението не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект.**

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

---

Дата: 24.10.2024 г.

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

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

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 7 от Регламент 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година.

- **„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДЦИЦ**, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, е. 5, ап. офис 501, с работно време от 09:00 – 17:00 ч., тел.: +359 896 113 006, лице за контакт – Евелина Николова /Директор за връзка с инвеститорите/, електронна поща – [bolkan.property.instruments.reit@gmail.com](mailto:bolkan.property.instruments.reit@gmail.com)
- **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, с работно време от 09:00 – 17:00 ч; тел.: +359 52 601 594, ел. поща: [office@abinvest.eu](mailto:office@abinvest.eu), лице за контакт – Иво Петров

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронната страница на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДЦИЦ ([www.bpireit.com](http://www.bpireit.com)), чрез платформата на ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД ([www.abinvest.eu](http://www.abinvest.eu)).

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

**Дружеството и упълномощения инвестиционен посредник информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат инвестиционно решение.**

## Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите

<p><i>Наименование и международен идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа:</i> Въз основа на настоящия документ се предлагат за първоначално записване от „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДЦИЦ деривативни финансови инструменти – варианти. Вариантите са с ISIN код: BG9200003242, CFI код: RWSTBE и FISN код: BOLKANPR/P WT BOLKANPR 0.001 20250601</p>
<p><i>Идентификационни данни и данни за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС):</i> „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДЦИЦ, ЕИК 175323352, LEI код 485100Y40C7RP3I7ON80, Седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, е. 5, ап. офис 501, тел.: +359 896 113 006, лице за контакт с Емитента – Евелина Николова /Директор за връзка с инвеститорите/, електронен адрес за кореспонденция – <a href="mailto:bolkan.property.instruments.reit@gmail.com">bolkan.property.instruments.reit@gmail.com</a></p>
<p><i>Идентификационни данни и данни за контакт с упълномощения инвестиционен посредник:</i> „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369, LEI код 8945007TBOJVC9EJXT20, Седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, тел. + 359 52 601 594, лице за контакт – Иво Петров, електронна поща - <a href="mailto:office@abinvest.eu">office@abinvest.eu</a>.</p>
<p><i>Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, който одобрява Проспекта:</i> Комисия за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, ул. „Будапеща“ № 16, тел.: +359 2 9404 999, факс: +359 2 9404 606, e-mail: <a href="mailto:bg_fsc@fsc.bg">bg_fsc@fsc.bg</a>.</p>
<p><i>Дата на одобряване на Проспекта:</i> Настоящият Проспект за първично публично предлагане на емисия безналични, свободнопрехвърляеми варианти е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 786 – Е / 12.11.2024 г.</p>
<p><i>Предупреждения към инвеститорите:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Настоящото резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта.</li><li>• Всяко решение да се инвестира във варианти следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено.</li><li>• Инвеститорите във варианти следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него.</li><li>• Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разноските във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство.</li><li>• 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 – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират във варианти.</li></ul>

## Раздел Б – Основна информация за Емитента

<p><i>Кой е емитентът на ценните книжа?</i> Наименованието на Емитента е „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДЦИЦ.</p>
<p><i>Седалище и правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване:</i> „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДЦИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, учредено и лицензирано в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 175323352, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, ет. 5, ап. офис 501, тел.: +359 896 113 006. Дружеството е с LEI код 485100Y40C7RP3I7ON80. Правно организационната форма на Емитента е</p>

дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

**Основни дейности:**

Вписаният в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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

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

- „Невел – П“ ЕООД, ЕИК 130319713, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1510, р-н Подуяне, ж. к. Хаджи Димитър, бл. 139, вх. Г, ет. 8, ап. 94, представлявано от Управителя Георги Станчев Станчев. „Невел – П“ ЕООД е мажоритарен собственик на капитала на Емитента, притежаващ 35 000 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващи се на пряко участие в размер на 53.85% от всички акции и права на глас в ОСА на Емитента.
- „Вега“ АД, ЕИК 114075672, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1000, р-н Средец, ул. „Аксаков“ № 11А, ет. 5, ап. офис 3, представлявано от Изпълнителния директор Мартин Любомиров Митев. Дружеството притежава 21 650 акции, представляващи пряко участие в размер на 33.31% от капитала на Емитента. „Вега“ АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и е вписано в регистъра, воден от КФН. Акциите на „Вега“ АД са допуснати до търговия на регулиран пазар – Българска фондова борса АД, с борсов код VEGA.

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

- „Маркетинг Енд Дистрибушън“ ЕООД, ЕИК 131088120, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1000, р-н Средец, ул. „6-ти септември“ № 33, ет. 1, ап. 1, с управител Георги Станчев Станчев. „Маркетинг Енд Дистрибушън“ ЕООД е Едноличен собственик на капитала на „Невел – П“ ЕООД (мажоритарния собственик на Емитента).
- Capital Venture Partners A.G., вписано с идентификационен номер 15172 в регистъра на Доминика, със седалище и адрес на управление 8 Copthall, Roseau Valley, 00152, Commonwealth of Dominica. Capital Venture Partners A.G. е Едноличен собственик на капитала на „Маркетинг Енд Дистрибушън“ ЕООД и лице, упражняващо непряк контрол върху Емитента.
- „Устойчиви Енергийни Решения“ АД, ЕИК 207475973, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1164, р-н Лозенец, ул. „Якубица“ № 21, офис 501, представлявано заедно от Изпълнителния директор Димитър Андреев Божански и председателя на Съвета на директорите Ованес Арсен Касабян. Дружеството притежава 2 410 акции, представляващи 19.60% от капитала на „Вега“ АД.
- „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, ЕИК 831522132, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73, представлявано от Изпълнителния директор Величка Маринова Сахакян. Дружеството притежава 2 365 акции, представляващи 19.23% от капитала на „Вега“ АД.

**Идентификационните данни на основните му управляващи директори:**

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ има едностепенна система за управление – Съвет на директорите, със състав: Никола Матеев Попниколов – Изпълнителен директор и член на СД, Иван Андреев Андреев – Председател и член на СД и Стилиана Тодорова Арабаджиева – Независим член на СД.

**Идентификационните данни на законово определените му одитори:**

Годишният индивидуален финансов отчет за 2023 г. е одитиран от Николай Михайлов Полинчев – регистриран одитор, с регистрационен номер № 684 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), чрез предприятието на регистрирания одитор „НИБОС“ ЕООД, ЕИК 200635432, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1111, ж. к. Гео Милев, ул. „Гео Милев“ № 15, ап. 10.

**Избрана основна финансова информация относно Емитента:**

Финансовата информация е извлечена от годишния одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г. и междинния неодитиран индивидуален финансов отчет към 30.06.2024 г., съобразно Приложение № I от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979, относимо за представяне на информация за дялови ценни книжа.

**Отчет за доходите (в хил. лв.)**

	<b>31.12.2023 г.</b>	<b>30.06.2024 г.</b>
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Съвкупни приходи	10	-
Оперативна печалба/(загуба)	(78)	(73)
Нетна печалба/(загуба)	6	29

**Счетоводен баланс (в хил. лв.)**

	<b>31.12.2023 г.</b>	<b>30.06.2024 г.</b>
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Съвкупни активи	57	2 111
Съвкупен собствен капитал	50	79

Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	(6)	1 742
<b>Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)</b>		
	<b>31.12.2023 г.</b>	<b>30.06.2024 г.</b>
	Одитирани данни	Неодитирани данни
Нетни парични потоци от оперативни дейности	(64)	(65)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	84	337
Нетни парични потоци от финансови дейности	(7)	5
<i>Проформа финансова информация:</i>		
Емитентът не изготвя проформа финансова информация;		
<i>Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди:</i>		
В одиторския доклад, относно одита на годишния индивидуален финансов отчет за 2023 г., е изразено следното становище по отношение на ключовите одиторски въпроси: „Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. Ние определихме, че няма ключови одиторски въпроси, които да комуникираме в нашия доклад.“		
В доклада на независимия одитор към Годишния финансов отчет на Емитента за 2023 г. е направен коментар относно Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие – „Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение Принцип на действащото предприятие към финансовия отчет, което описва несигурността, свързана с факта че собственият капитал на Дружеството е по-малък от размера записания капитал. Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, която би могла да породви значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“		
<i>Кои са основните рискове, характерни за емитента?</i>		
1. <u>Систематични рискове</u> – макроикономически риск; политически риск; военен конфликт в Украйна; кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск; инфлационен риск.		
2. <u>Несистематични рискове</u> – рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове); валутен риск; лихвен риск; кредитен риск;		

## Раздел В – Основна информация за ценните книжа

<p><i>Кои са основните характеристики на ценните книжа?</i></p> <p>Варантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност до изтичането на определен срок. Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги – базов актив. Базовият актив на варантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на варантите – „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ под условие, единствено в полза на собствениците на варанти. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, инвеститорите във варанти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на варантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството. Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърляеми и поименни. Всички варанти от емисията дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа. Варантите са с ISIN код: BG9200003242, CFI код: RWSTBE и FISN код: BOLKANPR/P WT BOLKANPR 0.001 20250601. Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия варанти е в български лева. Общият брой на предлаганите варанти е до 4 500 000. Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност в размер на 0.001 лв. Всички варанти дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала по определена към момента стойност на упражняване в размер на 11.00 лв. Варантите от емисията дават право за записване на акции от увеличение на капитала на Емитента, което може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варанти е регистрирана в ЦД. Срокът изтича на съответния ден на петата календарна година, а ако този ден е неработен – на първия следващ работен ден.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Описание на правата, свързани с ценните книжа</i></li> </ul> <p>Всеки вариант от настоящата емисия дават следните права на притежателя си:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.</li> <li>➢ Право на един глас в събранието на притежателите на варанти.</li> </ul> <p>В случай, че притежателят на варанта упражни правото си да го превърне в акция той придобива качеството на акционер, като възниква членствено правоотношение между акционера и „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ. Ако титулярът на варанта е бил акционер във „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ преди упражняване на варанта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява. Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варантът, носи на притежателя си <u>имуществени и неимуществени права.</u></p>
---

Имуществени права на акционера:

- Право на дивидент
- Право на ликвидационен дял

Неимуществени права на акционера:

- Управителни права – а. Право на глас; б. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи.
- Контролни права
- Защитни права – а. Всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на ОСА, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 от ТЗ); б. Всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 от ТЗ); в. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249 от ТЗ.

Допълнителни права на акционера – а. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала, съразмерна на притежаваните акции преди увеличението; б. Право на предпочително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

- *Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност*

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

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

- *Ограничения върху свободното прехвърляне*

Вариантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) и актовете по прилагането му, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

- *Политика по отношение на дивидентите*

Съгласно чл. 29, ал. 1 от Закона на дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦДС), дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 на сто от печалбата за финансовата година като годишен дивидент, като при определяне на печалбата на разпределяне се прилагат корекциите съгласно чл. 29, ал. 3. За историческия финансов период, обхванат от настоящия проспект Дружеството не е разпределяло дивидент.

Къде ще се търгуват ценните книжа?

В случай, че подписката приключи успешно и новата емисия варианти бъде регистрирана в Централен Депозитар и бъде вписана в регистъра на Комисията за финансов надзор с цел търговия на регулиран пазар, Емитентът ще поиска допускане на емисията варианти до търговия на регулирания пазар, организиран от Българска фондова борса.

Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

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

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

## 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?

След потвърждение на настоящия Проспект от Комисията за финансов надзор, Емитентът ще публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, номера на решението на КФН за одобрение на проспекта за първично публично предлагане на вариантите, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта.

В съответствие с изискването на чл. 89т, ал. 2 от ЗПЦК „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АД СИЦ ще оповести съобщението на интернет страницата си и на страницата на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката. Датата на оповестяване на съобщението на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата, на която най-рано могат да се запишат варианти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на

съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД. Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 работни дни от началната дата на публичното предлагане. Крайният срок за прехвърляне на правата е 7 работни дни след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на БФБ, основен пазар, сегмент за права. Дружеството организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на варианти чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа. На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варианти от новата емисия на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, следва първо да придобият права. Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варианти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Началната дата за записване на варианти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 работни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варианти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата. Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варианти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варианти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани правата. Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата. Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за записване на варианти.

**Срокът за записване на варианти изтича 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. Не се допуска записване на варианти преди началния и след крайния срок за записване на варианти.** Сроковете за прехвърляне на правата и записване на вариантите могат да бъдат удължени еднократно от „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект. Съгласно чл. 89л от ЗППЦК, „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страниците на емитента и на упълномощения ИП, съобщение за удължаване на срока на подписката.

*Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането*

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията варианти се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ 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.

В следствие на издаване на настоящата емисия варианти е възможно да бъде разводнен дялът на съществуващите акционери. При пълно упражняване на настоящата емисия варианти, при цена на упражняване от 11.00 лв. за една нова акция, при минимален размер на записване би имало разводняване на капитала на настоящите акционери с 87.38%, а при максимален размер на записване би имало разводняване на капитала на настоящите акционери с 98.58%.

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

*Защо е съставен този Проспект?*

Настоящата емисия се предлага публично за записване въз основа на решение на Съвета на директорите на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ от 21.05.2024 г., на основание чл. 42, ал. 3 от Устава на Дружеството.

Постъпленията от предстоящата емисия варианти при минимално записване от 450 000 варианти ще бъдат в размер на 450.00 лв. Постъпленията при максимално записване от 4 500 000 варианти ще бъдат 4 500.00 лв., като в двата случая ще са по-ниски от разходите по емисията, които са в размер на 16 641.20 лв.

Постъпленията от увеличението на капитала чрез упражняването на емисията варианти (в случай, че емисията е успешна) и в зависимост от броя на упражнените варианти, ще бъдат използвани за основната дейност на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ – придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти, изграждане с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им.

Средствата от настоящата емисия варианти няма да бъдат използвани за придобиване на активи извън обичайната дейност на Емитента или за финансиране на придобивания на друг бизнес.

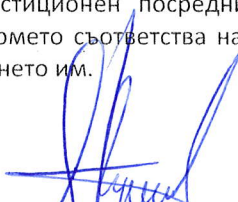
Предлагането на настоящата емисия варианти не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент. Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, на Емитента не е известно да е налице участие или интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането. Вариантите се предлагат от името и за сметка на Емитента. Не са налице блокиращи споразумения.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, с подписа си декларира, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

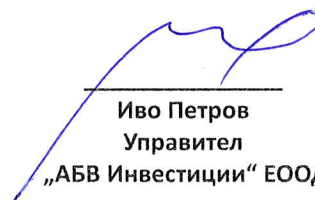


**Никола Попниколов**  
Изпълнителен директор  
„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, с подписа си декларират, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



**д-р Явор Русинов**  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД



**Иво Петров**  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД