

# „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ

## ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част III 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



---

Документът за ценните книжа съдържа информация за ценните книжа, които са предмет на публично предлагане. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа, както и с Регистрационния документ на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ (Част II 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 Документа за предлаганите ценни книжа. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. 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.

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

<b>ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:</b>	
<b>Емитент:</b> Седалище: Адрес на управление:	<b>„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ</b> гр. София п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, ет. 5, ап. офис 501
Работно време:	от 9:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+359 896 113 006
Електронна поща:	<a href="mailto:bolkan.property.instruments.reit@gmail.com">bolkan.property.instruments.reit@gmail.com</a>
Лице за контакт:	Евелина Николова (ДВИ)
<b>Инвестиционен посредник:</b> Седалище: Адрес на управление:	<b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b> гр. Варна бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2
Работно време:	от 9:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+359 52 601 594
Електронна поща:	<a href="mailto:office@abvinvest.eu">office@abvinvest.eu</a>
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“ АДСИЦ ([www.bpireit.com](http://www.bpireit.com)), чрез платформата на ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД ([www.abvinvest.eu](http://www.abvinvest.eu)).

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

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

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	7
2.	РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА) .....	8
3.	СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ .....	12
3.1.	Декларация за оборотния капитал.....	12
3.2.	Капитализация и задлъжнялост.....	12
3.3.	Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията .....	13
3.4.	Обосновка на предлагането и използване на постъпленията .....	13
4.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ.....	13
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) .....	13
4.2.	Възвръщаемост .....	14
4.3.	Информация относно базовия инструмент .....	15
4.4.	Сривове на пазара или сривове на сетълмента, които засягат базовия инструмент .....	15
4.5.	Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на вариантите .....	16
4.6.	Правила за извършване на корекции.....	16
4.7.	Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа .....	17
4.8.	Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на носител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите .....	18
4.9.	Валута на емисията ценни книжа .....	18
4.10.	Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права .....	18
4.11.	Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа .....	27
4.12.	Очаквана дата на емитиране .....	27
4.13.	Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта на ценните книжа .....	27
4.14.	Приложимо законодателство относно търгови предложения .....	28
4.15.	Търгови предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година .....	29
4.16.	Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход .....	29
5.	РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА.....	35
5.1.	Условия, прогнозен график и необходими действия за подаване на заявления .....	35
5.1.1.	Условия, на които подлежи предлагането.....	35
5.1.2.	Общ размер на емисията.....	36

5.1.3.	Сетълмент .....	36
5.1.4.	Период на предлагането, процедура за кандидатстване и процедура за подаване на заявление.....	37
5.1.5.	Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено.....	39
5.1.6.	Възможности за намаляване на записванията и начин за възстановяване на надплатените от заявителите суми .....	40
5.1.7.	Минимална и максимална сума, за която се кандидатства.....	40
5.1.8.	Оттегляне на заявлението за записване .....	40
5.1.9.	Методи и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа .....	40
5.1.10.	Обявяване на резултатите от предлагането .....	41
5.1.11.	Процедура за упражняване на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване .....	41
5.2.	План на разпространение и разпределение .....	42
5.2.1.	Категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа .....	42
5.2.2.	Информация, доколкото е известно на емитента, дали основните акционери или членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента възнамеряват да се включат в записването или дали някое лице възнамерява да запише повече от 5% от предлагането. ....	42
5.2.3.	Оповестяване на предварителното разпределение.....	42
5.2.4.	Процес на уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването .....	42
5.3.	Цена.....	43
5.4.	Пласиране и поемане на емисии.....	45
6.	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И УСЛОВИЯ ЗА ТЪРГУВАНЕ .....	45
6.1.	Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар или на пазар на трета държава, на пазар за растеж на МСП или на МСТ .....	45
6.2.	Всички регулирани пазари или пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който ще се предлага или допуска до търговия .....	46
6.3.	Информация дали едновременно или почти едновременно със заявлението за допускане на ценните книжа до регулиран пазар се осъществява записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас, както и дали са емитирани ценни книжа от друг клас за публично или частно пласиране .....	46
6.4.	При допускане до търговия на регулиран пазар, името и адресът на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент.....	46
6.5.	Стабилизация.....	46
6.6.	Записване, превишаващо по размер подиската, и опция „green shoe“ .....	46

7.	ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА .....	47
8.	РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА .....	47
9.	РАЗВОДНЯВАНЕ .....	47
10.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	49
10.1.	Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали .....	49
10.2.	Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация .....	49

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

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

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

**БФБ** – Българска фондова борса

**ВЗ** – Валутен закон

**ДЕС** – Дипломиран експерт-счетоводител

**ДОПК** – Данъчно-осигурителен процесуален кодекс

**ДР** – Допълнителни разпоредби

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

**ЕИП** – Европейско икономическо пространство

**ЕС** – Европейски съюз

**Заместник-председателя/т** – заместник-председателят на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“

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

**ЗДКИСДПКИ** – Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране

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

**ЗКПО** – Закон за корпоративното подоходно облагане

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

**ЗМИП** – Закон за мерките срещу изпирането на пари

**ЗОЗ** – Закон за особените залози

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

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

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

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

**ИП** – Инвестиционен посредник

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

**ОСА** – Общо събрание на акционерите

**СД** – Съвета на директорите на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ

**СИДДО** – Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане

**СПС на варант** – Справедлива пазарна стойност на варант

**ТЗ** – Търговски закон

**ЦД** – Централен депозитар

## **1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на документа за предлаганите ценни книжа, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ. С подписа си на последната страница от Документа, представляващият „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ Никола Тодоров Попниколов, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД – д-р Явор Русинов и Иво Петров, в качеството им на упълномощен инвестиционен посредник декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им и че доколкото им е известно, информацията в Документа за ценните книжа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството.

Настоящия Проспект за публично предлагане на варанти на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е одобрен от Съвета на директорите на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ. Декларации от отговорните за съдържащата се в Проспекта информация лица са предоставени като приложения към документа и са неразделна част от него.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Документа за ценните книжа лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят, е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ:

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

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа.

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

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

Упълномощен инвестиционен посредник е **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, р-н „Одесос“, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, представляван от управителите д-р

Явор Русинов и Иво Петров. Представляващите „АБВ Инвестиции“ ЕООД, като лица изготвили Документа за предлаганите ценни книжа, както и на останалите части на Проспекта за първично публично предлагане на варанти, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Документа за ценните книжа лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят, е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

#### *Доклади от експерти*

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти.

#### *Информация от трета страна*

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

- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));
- „Българска фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg/>);

#### *Одобрение от компетентния орган*

а) Настоящият проспект е бил одобрен от Комисията за финансов надзор, която е компетентния орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с Решение № 786 – Е / 12.11.2024 г.;

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

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

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

## **2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)**

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

Основните рискове, пред които са изправени инвеститорите, инвестиращи на българския капиталов пазар са свързани с изключително ниската ликвидност на пазара, която е следствие от малкия брой добри инструменти и компании за инвестиране. Ниската ликвидност влияе пряко на състоянието на пазара, оценката на търгуваните компании и е основна причина за липсата на интерес от страна на местни и чуждестранни институционални инвеститори към българския капиталов пазар. Същевременно е възможно инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества, търгувани на други пазари на ценни книжа. КФН следи за разкриването на информация и спазването на законите и на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси.



Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите на Дружеството.

#### ***Неизпълнение на поетите ангажменти от Емитента***

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

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

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

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

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

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

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

#### ***Мултиплициране на загубите***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2017/1129, Регламент (ЕС) 2020/1503 и актовете по прилагането им, решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, на одобрени от КФН вътрешни актове на "Централен депозитар" АД, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят на КФН може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

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

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

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

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

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

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

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

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

***Валутен риск***

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

в България е стабилна. Като се има предвид дългосрочната национална стратегия за присъединяване към Еврозоната, очакванията са за стабилна институционална подкрепа за запазване на валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

### 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

#### 3.1. Декларация за оборотния капитал

С подписа си на последната страница на Документа за предлаганите ценни книжа, Изпълнителният директор на Дружеството, Никола Попниколов, декларира, че оборотният капитал е достатъчен за финансиране на настоящите му нужди.

#### 3.2. Капитализация и задлъжнялост

	към 30.09.2024 г. (в хил. лв.)
<b>Декларация за капитализацията – неаудирани финансови данни</b>	
<b>Общ текущ дълг (включително текуща част от нетекущия дълг)</b>	
- Гарантиран	
- Обезпечен	
- Негарантиран/необезпечен	
<b>Общ нетекущ дълг (с изключение на текущата част от нетекущия дълг)</b>	
- Гарантиран	
- Обезпечен	
- Негарантиран/необезпечен	
<b>Собствен капитал</b>	<b>106</b>
- Основен капитал	650
- Законом(и) резерв(и)	
- Други резерви	
Премиен резерв	
Натрупана печалба	(544)
<b>Общо</b>	

*Източник: Неаудирани индивидуални финансови данни на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, предоставени от Емитента към 30.09.2024 г.*

		към 30.09.2024 г. (в хил. лв.)
	<b>Декларация за задлъжнялостта – неаудирани финансови данни</b>	
А	Парични средства	86
Б	Парични еквиваленти	-
В	Други текущи финансови активи	-
<b>Г</b>	<b>Ликвидност (А + Б + В)</b>	<b>86</b>
Д	Текущ финансов дълг (включително дългови инструменти, но с изключение на текущата част от нетекущия финансов дълг)	18
Е	Текуща част от нетекущия финансов дълг	47
<b>Ж</b>	<b>Текуща финансова задлъжнялост (Д + Е)</b>	<b>65</b>
<b>З</b>	<b>Нетна текуща финансова задлъжнялост (Ж — Г)</b>	<b>(21)</b>
И	Нетекущ финансов дълг (без текущата част и дълговите инструменти)	-
Й	Дългови инструменти	-
К	Нетекущи търговски и други задължения	2 000
<b>Л</b>	<b>Нетекуща финансова задлъжнялост (И + Й + К)</b>	<b>2 000</b>

<b>М</b>	<b>Обща финансова задължнялост (З + Л)</b>	<b>1 979</b>
----------	--	--------------

*Източник: Неодитирани индивидуални финансови данни на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, предоставени от Емитента към 30.09.2024 г.*

Към 30.09.2024 г. Дружеството няма косвени или условни задължения.

### **3.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията**

На Емитента не са известни интереси и/или конфликти на интереси, които са съществени за емисията.

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

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, както и за придобиване на специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

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.

## **4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ**

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

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

Вариантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги – базов актив. Базовият актив на вариантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични акции с ISIN код BG1100072070, номинална стойност от 10 лв. всяка и право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на вариантите – „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, инвеститорите във варианти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на вариантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

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

Вариантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.001 лв. за един вариант и дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение

на капитала на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ по определена към момента на записване на варанта стойност на упражняване от 11.00 лв. за 1 акция. Срещу един вариант може да бъде записана 1 бр. акция от бъдещото увеличението на капитала. Определената към момента на записване на варанта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варанта.

Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни. Общият размер на предлаганата емисия е до 4 500 000 варианти.

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

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, бъдещата емисия варианти имат присвоен ISIN код: BG9200003242, CFI код: RWSTBE и FISN код: BOLKANPR/P WT BOLKANPR 0.001 20250601.

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

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

#### **4.2. Възвръщаемост**

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

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

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

##### **Вградена стойност**

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

##### **Времева стойност**

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

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

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

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

### **Възвращаемост от търговия с варианти**

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

### **Възвращаемост от упражняване на вариантите**

В зависимост от движението на цената на базовия актив, собственикът на варианти може да реши да го упражни или не, като запише акции от новата емисия акции, заплащайки емисионната цена от 11.00 лв. за акция. При упражняване на варианта, печалбата е разликата между цената на базовия актив и сумата от цената за упражняване на варианта и заплатената при записването на варианта емисионна стойност. Теоретично, притежателят на варианта би имал интерес да го упражни, когато той е в пари.

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

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

Предлаганите варианти са издадени върху базов инструмент – бъдеща емисия обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на 1 глас в ОСА на Емитента, с емисионна стойност 11.00 лв. за една акция. Всеки един вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия. Общият размер на бъдещата емисия е до 4 500 000 варианти.

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

Информация относно миналото и бъдещото поведение на акциите на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ може да се получи от данните за търговия със същите на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от БФБ. Към настоящия момент, емисията се търгува на Алтернативен пазар с ISIN код BG1100072070 и борсов код BPI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В случай, че до настъпване на падежа на настоящата емисия Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегирани акции, които водят до разводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените акции, цената на упражняване на



варанта ще бъде намалена, като новата цена на упражняване (NIP) се изчислява по следната формула:

$$NIP = \frac{O \times P + N \times IP}{O + N}$$

където:

NIP – нова цена на упражняване

O – брой акции преди увеличението на капитала

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

N – брой издадени нови акции

IP – емисионна цена на новите акции

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

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

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

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

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

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

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Данъчно-осигурителен процесуален кодекс
- Валутен закон
- Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 г. 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 ценните 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;

- Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 г. 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 публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 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 на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;

- Наредба № 22 от 29 .07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор;

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

- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за мерките срещу изпирането на пари;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Наредба № 8 от 03.09.2020 г. 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;

- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

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

**4.8. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите**

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

Седалище и адрес на управление на „Централен депозитар“ АД е: Република България, гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Електронна поща: [info@csd-bg.bg](mailto:info@csd-bg.bg). Интернет страница: [www.csd-bg.bg](http://www.csd-bg.bg).

#### **4.9. Валута на емисията ценни книжа**

Валутата на настоящата емисия варианти е в български лева (BGN).

**4.10. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права**

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

**1. Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АД СИЦ, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки:**

Притежателите на варанти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност, в размер на 11.00 лв. за 1 акция. Правото за записване на акции от увеличението на капитала на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ може да се упражни в срок до 5 (пет) 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.

За да реализира правото си притежателят на варанта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

**а) Решение на притежателите на варанти за упражняване на правата по вариантите, взето с обикновено мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти**

Свикването на общо събрание на притежателите на варанти се осъществява:

- по искане на притежателите на варанти, представляващи не по-малко от 3% от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варанти, като в този случай СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ в 14-дневен срок от получаване на искането свиква общо събрание на притежателите на варанти

- или СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ може да вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варанти и по собствена инициатива.

Общо събрание на притежателите на варанти може да бъде провеждано неограничен брой пъти в срока до падежа на емисията или докато не бъдат упражнени всички варанти от настоящата емисия.

Събранието на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и се изпращат в КФН, ЦД и БФБ, едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай, че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти.

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани като такива

с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени  $\frac{1}{2}$  от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с обикновено мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

На събранието присъстват упълномощен член на СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ и директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е длъжен да представи пред притежателите на варанти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от БФБ, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от директора за връзка с инвеститорите на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти на СД на Емитента.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в СД не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на вариантите, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

СД на Емитента оповестява съобщението за предстоящото увеличение на капитала в ТР, воден от Агенцията по вписванията, и го публикува на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала ИП.

**б) Решение на СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на варанти от настоящата емисия**

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти, на което е взето решението за упражняване на правата по вариантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варанти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 10.00 лв. всяка и емисионна стойност 11.00 лв. за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варанти.

Протоколът от заседанието на СД, на което е взето решение за увеличаване на капитала на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ се представя в КФН, БФБ и ЦД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието.

Решението на СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ не поражда задължение за притежателите на варанти да запишат акции срещу притежаваните варанти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варанти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на СД, могат да направят това до падежа на

емисията при съответните условия и ред.

С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се прекратяват.

Най-малко 7 дни преди определения Начален срок за упражняване на вариантите, СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, в съответствие с изискването на чл. 89т от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на вариантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение на своята интернет страница, както и на интернет страницата на избрания да обслужи увеличението на капитала ИП.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варианти най-късно пет работни дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия ИП. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

В решението на СД се определя срок от 5 работни дни, в който могат да бъдат упражнени вариантите, считано от началната дата за упражняване на правата по вариантите. В случай, че решението на СД за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варианти по буква „а“ по-горе, срокът за упражняване на вариантите е не по-кратък от 5 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варианти от настоящата емисия е най-късно 7 дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на обслужващия ИП.

**в) Изрично изявление от страна на притежателя на варианти, че желае да упражни притежаваните от него варианти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството**

Притежателите на варианти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната стойност на записаните акции.

Заявката за записване на акции се подава до ИП, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани вариантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до ИП, обслужващ увеличението на капитала.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника – при подаване на заявка чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие

от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

По искане на ИП, до който е подадена заявката за записване на акции, ЦД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно т. б, по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ в ТР, воден от Агенцията по вписванията.

**г) Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, воден от Агенцията по вписванията**

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ се вписва в ТР.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в ТР, ЦД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в ЦД на ИП, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез ИП, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в срок от два работни дни от вписване на увеличението на капитала в ТР да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ свободно ще се търгуват на БФБ. Всеки акционер може да подаде поръчка за продажба на акциите, до лицензиран ИП, а всеки инвеститор, желаещ да закупи акции на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ – поръчка за покупка, при спазване изискванията на приложимото законодателство.

**д) Отказ за вписване на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, воден от Агенцията по вписванията**

Ако бъде отказано вписването в Търговския регистър на увеличаването на капитала на емитента в срок от 3 работни дни от влизане в сила на постановения отказ, Емитентът или инвестиционният посредник по чл. 5 от ЗППЦК е длъжен да уведоми Комисията за финансов надзор. В този случай, Комисията по предложение на заместник- председателя отписва емисията ценни книжа, от регистъра по чл. 30, ал.

1, т. 3 от ЗКФН, ако в срок до 10 работни дни от влизане в сила на постановения отказ по изречение първо емитентът не представи доказателства за предприети от него допълнителни действия за вписване на увеличаването на капитала си в търговския регистър.

В срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката по чл. 89м, ал. 1 от ЗППЦК лихви. В такъв случай, емитентът в деня на уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и я изпраща на инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала, незабавно след получаване на поканата я публикуват на интернет страниците си.

#### **е) Честота на възникване на правото за записване на нови акции**

Упражняване на правото от притежателите на варианти за записване на нови акции може да се осъществи след вземане на решение от Общо събрание на притежателите на варианти за увеличение на капитала на Емитента под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти. От предходното следва, че честотата на възникване на такова право зависи от честотата на свиканите и проведени Общи събрания на притежателите на варианти. При всички случаи, притежателите на варианти ще могат да упражнят правото си за записване на нови акции поне веднъж, доколкото СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на вариантите, ако 3 месеца преди падежа на емисията в Дружеството не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варианти не е необходимо.

## **2. Право на един глас в събранието на притежателите на варианти**

### **а) Компетентност**

Събранието на притежателите на варианти може да взема решения за упражняване на правата по вариантите, което е обвързващо за СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ.

Събранието на притежателите на варианти може да обсъжда и други въпроси от общ интерес за притежателите на варианти, без решенията по тях да са обвързващи за Дружеството или негов орган.

### **б) Свикване**

Общо събрание на притежателите на варианти може да бъде провеждано неограничен брой пъти в срока до падежа на емисията или докато не бъдат упражнени всички варианти от настоящата емисия. Свикването се осъществява:

- по искане на притежателите на варианти, представляващи не по-малко от 3% от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, като в този случай СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ в 14-дневен срок от получаване на искането свиква общо събрание на притежателите на варианти
- или СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ може да вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варианти и по собствена инициатива.

Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента и се изпращат в КФН, ЦД и

БФБ, едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти, трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай, че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от СД на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АД СИЦ. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти, на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ.

#### **в) Провеждане на събранието на притежателите на варанти и вземане на решения**

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като притежатели на варанти 14 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени  $\frac{1}{2}$  от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с обикновено мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в СД не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на вариантите, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варанта, носи на притежателя си две основни групи права - **имуществени и неимуществени**:

#### **Имуществени права на акционера:**

##### **1. Право на дивидент**

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

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

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива



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

Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ, като годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

Съгласно чл. 29, ал. 2 от ЗДСИЦДС, Дружество със специална инвестиционна цел може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по 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 съответно прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. Устройственият акт на Емитента не предвижда възможност за изплащане на 6-месечен дивидент.

## **2. Право на ликвидационен дял**

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. 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 до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

### **Неимуществени права на акционера:**

#### **Управителни права**

##### **1. Право на глас**

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на ОСА на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството, е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акцията/ите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му, да бъде вписано в ТР. Правото на глас се упражнява от лица, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на ОСА. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия, за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в ОСА лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

##### **2. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството**

#### **Контролни права**

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на

информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото ОСА, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на СД на Дружеството на поставени въпроси по време на ОСА. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от директора за връзки с инвеститорите.

### **Защитни права**

#### **1. Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството**

- всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна на решението на ОСА, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 от ТЗ)
- всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 от ТЗ)

#### **2. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249 ТЗ**

#### **3. Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството)**

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството.
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ.

Правото на акционерите, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата по предходното изречение нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

### **Допълнителни права на акционера**

#### **1. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването**

Съгласно чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери

имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

**2. Право на предпочитително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях**

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

Съветът на директорите на Емитента прие решение на 21.05.2024 г. за издаване, при условията на първично публично предлагане на емисия варианти, с общ брой до 4 500 000, като всеки един вариант дава правото на притежателя си да запише 1 (една) акция от бъдещото увеличение на капитала на Дружеството, на стойност на упражняване от 11.00 лв. за една нова акция. На 24.10.2024 г. е проведено заседание на Съвета на директорите, на което е приет настоящият Проспект за първично публично предлагане на настоящата емисия варианти.

Издаването на акции при упражняването на вариантите ще подлежи на отделно решение на СД на Дружеството при условията и по реда, описани по-горе.

**4.12. Очаквана дата на емитиране**

Настоящата емисия варианти се счита за издадена с факта на регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД. Очаквана дата за регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД – декември 2024 г.

**4.13. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта на ценните книжа**

Вариантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ и актовете по прилагането му, Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варианти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варианти се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с варианти на Дружеството на регулиран пазар, както и с акциите – базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, ще се извършва на БФБ чрез лицензиран ИП, член на БФБ. За да закупят или продадат варианти на БФБ, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до ИП, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка ИП осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

ИП проверява в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася

нареждането за продажба, са налични по подсметката на клиента (освен в нормативно определените случаи, при които е налице изключение от общото правило), дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен заповор.

ИП няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор. Забраната по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по ЗОЗ случаи
- залоът е учреден върху съвкупност по смисъла на ЗОЗ

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато ИП осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сещълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

ИП няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да бъдат предмет и на сделки, сключени извън регулирания пазар, организиран от БФБ. Относно реда за сключване и оповестяване на сделки с акции от емисията, сключени извън регулиран пазар, приложими са разпоредбите на ЗПФИ, актовете по прилагането му и Правилника на БФБ.

Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и др. подобни действия ползват услугите на ИП – регистрационен агент към ЦД.

#### **4.14. Приложимо законодателство относно търгови предложения**

Приложимо законодателство относно отправяне на търгови предложения за закупуване на акции на Емитента е българското законодателство и по-специално ЗППЦК, Наредба № 13 и Наредба № 41.

Съгласно ЗППЦК акционер в публично дружество е длъжен да регистрира в КФН търгово предложение до останалите акционери за закупуване или замяна на техните акции, когато сам или чрез свързани лица придобие:

- Повече от една трета от акциите с право на глас в публично дружество, в което не е налице акционер, притежаващ повече от 50% от акциите с право на глас
- Повече от 50% от акциите с право на глас в публичното дружество или
- Повече от две трети от акциите с право на глас в публичното дружество

Търговото предложение трябва да бъде регистрирано в срок от 14 дни от придобиване на съответното участие, освен ако акционерът не намали участието си под преминалия праг или е придобил участие от повече от две трети от акциите в резултат на увеличение на капитала с издаване на права и преди увеличението е притежавал повече от 50% от капитала на дружеството-емитент. В случай че акционерът не спази това задължение, той губи правото си на глас в общото събрание на публичното

дружество до публикуване на търгово предложение.

Предложението трябва да съдържа подробна информация за акционера, условията и сроковете на предложението, финансирането на сделката, както и за бъдещите му планове по отношение на дружеството-емитент. Търговото предложение следва да съдържа обосновка на предлаганата цена, изготвена съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 41, като предложената цена не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между:

- Справедливата цена за акция, определена въз основа на общоприети оценъчни методи
- Средната претеглена пазарна цена за акция за последните 6 месеца преди регистрацията на търговото предложение и
- Най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител или свързаните с него лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, изчислени съгласно изискванията на приложимото законодателство. В случай че в срока на предложението предложителят купи акции на по-висока от предлаганата цена, то последната автоматично се увеличава до тази по-висока цена спрямо всички други акционери.

Търговите предложения се регистрират в КФН и могат да бъдат публикувани от предложителя, ако в срок 20 работни дни КФН не издаде временна забрана за това.

Срокът за приемане на търговото предложение не може да бъде по-кратък от 28 и по-дълъг от 70 дни от датата на неговото публикуване по реда на ЗППЦК и Наредба № 13, освен в случай на конкурентно търгово предложение, когато изтичането на срока за приемане на първоначалното предложение се удължава до този на конкурентното търгово предложение.

Когато даден акционер в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие сам или чрез свързани лица най-малко 95% от гласовете в общото събрание на публично дружество, то той има право в тримесечен срок от крайния срок на предложението да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери (squeeze-out).

Предложението за изкупуване се одобрява от КФН и следва да е на цена, която е равна най-малко на цената, предложена по търговото предложение, когато то е било задължително или е било доброволно и е прието от поне 90% от оферирания акционери, или е определена по реда на ЗППЦК в останалите случаи. Прехвърлянето на акциите и плащането на цената се извършват в срок 7 работни дни от публикуване на предложението по реда на ЗППЦК.

В допълнение, всеки акционер има право да изиска от търговия предложител, придобил поне 95% от акциите с право на глас в публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение. В този случай търговия предложител е длъжен да изкупи акциите в срок от 30 дни от получаване на писмено искане за това.

#### **4.15. Търгови предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година**

През предходната, както и през текущата финансова година не са отправяни търгови предложения за закупуване на акции от капитала на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АД СИЦ.

#### **4.16. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход**

а) По отношение на предлагането и търговията на регулирания пазар, организиран от БФБ на

настоящата емисия варианти, приложение намират разпоредбите на действащото в Република България данъчно законодателство. Предлаганите варианти могат да донесат доход за своя притежател под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

б) Доходът от акциите – базов актив на предлаганите варианти може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

***Изложението по-долу представлява кратко, общо и неизчерпателно представяне на законодателството на Република България в областта на данъчното облагане и не може да се приема като данъчен съвет или консултация, на която да се разчита. За определяне на дължимите от инвеститор данъци е необходимо цялостно запознаване с данъчното законодателство и отчитане на характеристиките на инвеститора и получения доход, включително отчитане на възможността доходи, получени от разпореждане с издадени от Дружеството ценни книжа, или доходи, разпределяни във връзка с такива ценни книжа, да подлежат на облагане и съгласно законодателството на друга държава.***

Съгласно чл. 175 от ЗКПО дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦДС (каквото е „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ) не се облагат с корпоративен данък върху печалбата.

#### **Данъци върху доходите на притежателите на варианти**

##### **а) Местни физически лица**

Доходите на притежателите на варианти – местни физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ. В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Местно физическо лице по смисъла на чл. 4 от ЗДДФЛ е лице:

- 1) което има постоянен адрес в България или
- 2) което пребивава на територията на България повече от 183 дни през всеки 12- месечен период, или
- 3) което е изпратено в чужбина от българската държава, от нейни органи и/или организации, от български предприятия, и членовете на неговото семейство, или
- 4) чийто център на жизнени интереси се намира в България

Доходите, получени от местни физически лица под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на вариантите подлежат на данъчно облагане по реда на ЗДДФЛ, като в съответните нормативно установени срокове лицето – получател на дохода, следва да го декларира.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от допълнителните разпоредби (ДР) на ЗДДФЛ. В цитирания текст от ДР обаче не се включват доходите от разпореждане на регулиран пазар с варианти и други деривативни финансови инструменти (изключение е допуснато единствено за правата, които се издават във връзка с взето решение за увеличение на капитала), въпреки че същите са финансови инструменти по смисъла на ЗПФИ. Предвид изложеното, цитираната разпоредба не може да намери приложение по отношение доходите, получени от разпореждане с варианти от настоящата емисия на регулиран пазар.

##### **б) Местни юридически лица**

Данъчното облагане на доходите на титулярите на варианти – местни юридически лица е

регламентирано в ЗКПО.

Доходите, реализирани при продажба на вариантите, под формата на разлика между продажната и покупната цена на варианта се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия корпоративен данък са уредени в ЗКПО. Съгласно чл. 20 от ЗКПО данъчната ставка на корпоративния данък е 10%.

Съгласно чл. 44 от ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат, счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, съответно се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, определена като положителна, съответно като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

От определението за разпореждане с финансови инструменти, по смисъла на ЗКПО обаче са изключени вариантите и другите деривативни финансови инструменти (изключение правят единствено правата, които се издават във връзка с увеличението на капитала на публично дружество, които са включени в обхвата на § 1, т. 21). Предвид изложеното разпоредбата на чл. 44 от ЗКПО не намира приложение, в случаите на разпореждане с варианти от настоящата емисия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 160, ал. 1 и чл. 253, ал. 1 от КСО приходите на универсалните пенсионни фондове, на професионалните пенсионни фондове, на фондовете за изплащане на пожизнени пенсии и на фонда за разсрочени плащания (в т.ч. реализираната капиталова печалба при продажбата на варианти) не се облагат с корпоративен данък по реда на ЗКПО. Съответно приходите от инвестиране на активите на пенсионните фондове, разпределени по индивидуалните партии на осигурените лица, не се облагат с данък по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 174 от ЗКПО приходите на колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове по ЗДКИСДПКИ не се облагат с корпоративен данък.

#### **в) Чуждестранни физически лица**

Доходите от положителните разлики при продажба на варианти, реализирани от инвеститори – чуждестранни физически лица, се облагат по реда на ЗДДФЛ с окончателен данък в размер на 10%.

Окончателният данък за доход от положителни разлики при продажба на варианти се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на окончателния данък за доходите на чуждестранни физически лица са уредени в ЗДДФЛ.

#### **г) Чуждестранни юридически лица**

Доходите от положителни разлики от продажба на варианти, реализирани от инвеститори – чуждестранни юридически лица се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%.

Данъкът при източника, за доход от положителни разлики при продажба на вариантите се удържа, внася и декларира от самото лице – получател на дохода, без за това да е налице ангажимент на Емитента. Сроковете и редът за удържане, внасяне и деклариране на данъка при източника за доходите на чуждестранни юридически лица са уредени в ЗКПО.

#### **Данъци върху доходите на притежателите на акции - базов актив на предлаганите варианти**

Доходът от акциите може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и

цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

#### **Данъчно облагане на капиталовата печалба**

##### **а) Местни физически лица**

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ, във връзка с §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ. Съгласно § 1, т. 11, буква „а“ от ДР на същия закон разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 са сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Права за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага с данък при източника в размер 10%.

##### **б) Местни юридически лица**

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

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от ДР на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права (ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала), извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък. Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

##### **в) Чуждестранни физически лица**

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи. Съгласно чл. 37, ал. 7 от ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане, съгласно ЗДДФЛ и са начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство (ЕИП). Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава членка на ЕС или ЕИП. Когато лицето е местно на държава извън ЕС или ЕИП, се удържа данък при източника в размер 10%. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

##### **г) Чуждестранни юридически лица**

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



Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от ДР на ЗКПО разпореждане с финансови инструменти за целите на чл. 44 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 от ЗПФИ. Следователно, доходите, реализирани от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ, не се облагат с корпоративен данък. Загубата от сделки с акции, реализирана на регулиран пазар на финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане. Печалбата от разпореждане с финансови инструменти извън регулиран пазар се облага по общия ред.

#### **Данъчно облагане на доходи от дивиденди и ликвидационни дялове**

##### **а) Местни и чуждестранни физически лица**

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България.

Окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент. Окончателният данък за доходите от дивиденди под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху брутната сума на начислените разходи. Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството/кооперацията. Доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, разпределени в полза на местни и чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5%, който се удържа и внася от Емитента на акциите – платец на дохода.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите, предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

##### **б) Местни юридически лица**

Съгласно чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на местни юридически лица, са освободени от облагане с корпоративен данък.

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на лица по предходното изречение, се облагат с данък при източника в размер 5%. „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите от настоящата емисия, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

##### **в) Чуждестранни юридически лица:**

Съгласно чл. 194, ал. 1 от ЗКПО когато местни юридически лица, разпределят дивиденди в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се разпределят в полза на договорен фонд, чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на ЕС, или на друга държава - страна по Споразумението за ЕИП или са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната, се удържа данък при източника, който е окончателен. Следователно, доходите от дивиденди, разпределени в полза на чуждестранно юридическо лице (в случай, че лицето не е местно лице за данъчни цели на държава - членка на ЕС, или на друга държава - страна по Споразумението за ЕИП, и че дивидентите не са

реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната), се облага с данък при източника, в размер 5%. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове – в случая „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – базов актив на инструментите, предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

### **Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане**

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО, е подробно уредена в глава XVI, раздел III от ДОПК.

Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че:

- 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО
- 2) е притежател на дохода от източник в РБ
- 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан
- 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите.

В случай на *доходи от дивиденди от акции*, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При *доходи от ликвидационен дял* - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял.

При *доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции*, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложените към него документи съгласно чл. 139 от ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно

законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва. Обжалването се извършва по реда за обжалване на ревизионните актове, като жалбата се подава чрез териториалната дирекция, в която е подадено искането.

#### **Правен режим относно вноса и износа на капитали**

С Валутния закон и подзаконовите актове по неговото прилагане се регламентира правния режим относно сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. С Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от ВЗ са въведени разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета по отношение износа и вноса на пари в наличност. В съответствие с Наредбата местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10,000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Пренасянето на парични средства в размер на 10,000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, се декларира при поискване от страна на митническите органи.

При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна митническите органи изискват по служебен път информация за наличие или липса на задължения по чл. 87, ал. 11 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс за съответното лице. Когато в предоставената по служебен път информация се съдържат данни за наличие на публични задължения в размер над 5 000 лв., митническите органи не допускат пренасянето на паричните средства.

При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства.

Когато лице нарежда извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, представляващ доход, подлежащ на облагане по реда на чл. 37 и 38 от ЗДДФЛ или по реда на чл. 194 и 195 от ЗКПО, то трябва да представи на банката декларация за размера на удържания данък, респективно за приложението на СИДДО със съответната държава.

***Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.***

## **5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА**

### **5.1. Условия, прогнозен график и необходими действия за подаване на заявления**

#### **5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането**

При издаване на варианти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Срещу една притежавана акция на акционерите на Емитента се издава 1 (един) брой права, като срещу всяко едно право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат 69.230769 броя варанта от настоящата емисия, на емисионна стойност 0.001 лв. за един вариант. Всяко лице, притежател на права, може да запише варианти, равни на броя притежавани от него права, умножено по 69.230769.

Срещу всеки един записан вариант, при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на СД на Емитента, притежателите на варианти могат да запишат 1 брой обикновени, поименни, безналични акции от бъдещо увеличение на капитала на Емитента с емисионна стойност 11.00 лева, даваща право на 1 бр. гласове в ОСА на Емитента.

### **5.1.2. Общ размер на емисията**

#### Размер на емисията

Общият брой на предлаганите варианти е до 4 500 000 броя. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 450 000 броя от предлаганите варианти. В противен случай, направените вноски, срещу записаните варианти се връщат на лицата, които са ги направили, заедно с начислената от банката лихва.

#### Срок на емисията

Варантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на 5 (пет) години, започващи от датата на регистриране на емисията в ЦД.

#### Различни права на глас

Всички варианти от настоящата емисия предоставят еднакви права на притежателите си и формират един и същ клас финансови инструменти.

### **5.1.3. Сетълмент**

Емисионната стойност на записаните варианти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно чл. 89т от ЗППЦК. Лицата, записващи варианти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варианти най-късно до изтичане на срока за записване на вариантите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в ЦД.

В случай че подписката приключи неуспешно, включително в случай, че емисията не бъде регистрирана в ЦД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на седем дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК, когато подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в проспекта условия, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви.

При успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията.

В 14-дневен срок след регистрация на емисията по предходното изречение, ЦД издава удостоверителни документи (депозитарни разписки) на притежателите на варианти по техни лични сметки. Когато новоиздадените варианти се намират по клиентски подсметки при ИП, издаването на депозитарни разписки се извършва чрез последния, по искане на притежателя на варанта, по ред

предвиден в Правилника на ЦД.

#### **5.1.4. Период на предлагането, процедура за кандидатстване и процедура за подаване на заявление**

##### Период на предлагането и процедура за кандидатстване

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ 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 чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ ще оповести съобщението на интернет страницата на Емитента и 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. Публичното дружество организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на варианти чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа.

На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения ИП „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.

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

В случай, че притежателят на правата не иска да запише варианти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.

Началната дата за записване на варианти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата - първият работен ден, следващ изтичането на 7 работни дни от началната дата на публичното

предлагане. Началото на срока за записване на варианти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варианти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варианти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за записване на варианти.

Срокът за записване на варианти изтича 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Записването на вариантите се извършва всеки работен ден от 09:00 до 17:30 часа при ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

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.

#### Процедура за подаване на заявление

Записването на варианти се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника – при подаване на заявка, чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

При подаване на заявката до ИП, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за постъпилата заявка.

В резултат на подадената от обслужващия емисията ИП и от ИП, до който е подадена заявката за записване на варианти от настоящата емисия информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

#### **5.1.5. Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено**

КФН, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212а<sup>1</sup> от ЗППЦК.

Всеки важен нов фактор, съществена грешка или съществена неточност във връзка с информацията, включена в Проспекта, които могат да засегнат оценката на вариантите и които възникват или бъдат забелязани в периода между одобряването на Проспекта и изтичането на срока на предлагане или времето, когато започва търговията на регулирания пазар, в зависимост от това кое ще се случи по-късно, следва да бъдат посочени в допълнение към Проспекта без излишно забавяне. КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно предлагането по реда на чл. 212а<sup>1</sup> от ЗППЦК.

Съгласно чл. 212а<sup>1</sup>, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК, КФН има право да забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста на ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени.

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

Публичното предлагане може да бъде спряно, включително и след започване на търговията, от КФН по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПМПЗФИ. Публичното предлагане може да бъде спряно или да бъде отстранен от търговия финансовия инструмент след започване на търговията от БФБ по реда на чл. 181 от ЗПФИ.

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

**5.1.6. Възможности за намаляване на записванията и начин за възстановяване на надплатените от заявителите суми**

Броят на предлаганите варианти не подлежи на промяна. Извършването на подписката, чрез издаването на права изключва възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 450 000 броя от предлаганите варианти, подписката се счита за успешно приключила.

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани варианти до минималния размер от 450 000 броя от предлаганите варианти, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. Съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК в срок до един месец от уведомлението по предходното изречение набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви. В случай, че подписката приключи неуспешно, в деня на уведомлението за резултатите от нейното провеждане, Дружеството ще уведоми банката за резултатите от подписката, ще публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която ще обяви условията и реда за връщане на набраните суми, и ще я изпрати на ИП, участващ в предлагането. ИП, участващи в предлагането, незабавно след получаването на поканата я публикуват на интернет страниците си.

**5.1.7. Минимална и максимална сума, за която се кандидатства**

Максималният размер на емисията е 4 500 000 варанта и общи постъпления от 4 500 лв. Минималният брой варианти, които трябва да бъдат записани, за да се смята емисията за успешна е 450 000 варанта и общи постъпления от 450 лв. Всяко лице може да запише най-малко 69.230769 варанта, ако притежава най-малко едно право и най-много такъв брой варианти, който е равен на притежаваните от него права, умножени по 69.230769. Ако полученото число не е цяло, то се закръглява до по-малкото цяло число.

**5.1.8. Оттегляне на заявлението за записване**

Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на варианти. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 23 от Регламент (ЕС) 2017/1129 само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация, подадена при ИП, при който са били записани ценните книжа.

**5.1.9. Методи и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа**

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане.

Лицата, които са заявили за записване варианти, следва най-късно до изтичане на срока за записване на варианти да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на заявените за записване варианти, по банковата сметка, посочена в предходното изречение.



Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните варианти най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името на лицето, записващо варианти, неговия ЕИК (за български юридически лица) и броя на записваните варианти.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните варианти.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и регистриране на емисията в „Централен депозитар“ АД.

След успешното приключване на подписката, емисията варианти се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията. Депозитарни разписки за новоиздадените варианти се издават от ИП, чрез който за записани новите варианти при поискване от страна на инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на ЦД.

#### **5.1.10. Обявяване на резултатите от предлагането**

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на вариантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варианти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

В 7-дневен срок от приключването на предлагането Емитентът ще изпрати и уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации на интернет страницата на дружеството.

В 14-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на варианти, Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от ЦД за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти.

#### **5.1.11. Процедура за упражняване на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване**

Настоящите акционери на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ имат право да придобият с предимство част от издаваните варианти, съответстваща на дела им в капитала.

Лицата, закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях варианти. Всяко лице може да запише най-малко 69.230769 варианта ако притежава най-малко едно право и най-много такъв брой варианти, който е равен на притежаваните от него права, умножен по 69.230769. Възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона, не ги упражни и/или лице, записало варианти, не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, вариантите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

## **5.2. План на разпространение и разпределение**

### **5.2.1. Категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа**

Варантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори – непрофесионални и институционални, съгласно определението в § 1, т. 1 то ДР на ЗППЦК. При записване на варантите от емисията предимство имат настоящите акционери на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варанти, която съответства на участието им в капитала на Дружеството, умножено по 69.230769. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

**5.2.2. Информация, доколкото е известно на емитента, дали основните акционери или членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента възнамеряват да се включат в записването или дали някое лице възнамерява да запише повече от 5% от предлагането.**

На Емитента не е известно дали акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството имат намерение да участват в подписката.

На Емитента не е известно дали членовете на СД на Дружеството имат намерение да запишат варанти от настоящата емисия, както и дали някое лице има намерение да запише над 5% от предлаганите варанти.

### **5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение**

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията. Въз основа на получените нареждания за записване, упълномощеният ИП изготвя списък, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на ИП, чрез които са подадени поръчките и броя предлагани варанти, разпределени на всеки от тях. Издаването на права в настоящото предлагане изключва възможността за записване на повече от предложените варанти, поради което не са предвидени методи за разпределение, които ще се използват при превишаване на подписката.

Новоемитираните варанти се регистрират по клиентски подсметки, на името на притежателите си, към сметката на ИП, чрез който същите са записани.

По искане на притежателите на варанти, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху записаните от тях варанти, чрез ИП, към чиято сметка в ЦД са открити техните клиентски подсметки.

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ ще поиска вписване на варантите в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което ще поиска допускането им за търговия на регулиран пазар на БФБ.

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

ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД изпраща на всеки от инвеститорите, подали заявки директно до него, потвърждение, с указване на точния брой варанти, които е получил всеки съответен инвеститор. Когато заявките на инвеститорите са изпратени до други ИП, ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД изпраща до всеки ИП, чрез който са подадени заявки, по електронна поща, уведомление, в което ще се съдържа информация за броя варанти, получени от всеки от инвеститорите, при разпределението на предлаганите варанти, както и размерът на дължимата от всеки инвеститор, сума за заплащане на пълния размер на емисионната им стойност, включително общият размер на дължимата емисионна стойност на варантите, която следва да бъде платена от всички инвеститори. Инвеститорите, подали заявки чрез ИП, получават информацията по предходното изречение чрез този ИП.

Търговията с варианти ще започне след уведомяването на инвеститорите за разпределението на вариантите, съответно търговията с вариантите ще бъде възможна единствено след вписването на емисията във водения от КФН регистър с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа и последващата регистрация на вариантите в ЦД. Сделки с вариантите ще могат да бъдат сключвани на БФБ единствено след регистрацията на вариантите за търговия на БФБ.

### 5.3. Цена

Параметрите на емисията варианти, в т.ч. емисионна стойност на един вариант в размер на 0.001 лв. и цена на упражняване в размер на 11.00 лв., са определени с решение на Съвета на директорите на Емитента. Цената на един вариант е изследвана чрез модифицирания метод на Блек-Скоулс за определяне на индикативна теоретична стойност на премията на опции. Методът на Блек-Скоулс е приложим в този случай поради приликата между двата типа финансови инструменти (опции и варианти) с базов актив обикновени акции.

Една от характерните особености на вариантите е, че те нямат инвестиционна стойност, защото не са лихви, дивиденди или право на глас в ръководните органи на компанията. По тази причина, справедливата пазарна стойност (СПС) на варианта може да бъде отнесена само към неговото свойство да бъде конвертиран в обикновени акции. В резултат на това СПС се състои от два компонента: вградена (вътрешноприсъща) стойност на варианта и времева стойност, които се намират в динамично равновесие:

**Вградена стойност:** Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на вариант в парите се нарича вградена стойност на варианта. Само варианти, които са в пари, имат вградена стойност.

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

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

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

Преди да запишат варианти и да заплатят тяхната емисионната стойност, инвеститорите, които не са настоящи акционери на Емитента, следва да закупят съответния брой права на регулирания пазар, организиран от БФБ в срока за прехвърляне на правата или на организирания явен аукцион. Всички разходи, свързани с покупката на правата, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни към ИП, чрез който се извършва покупката, към БФБ и ЦД, дължими банкови такси и комисионни, са за сметка на инвеститорите.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на вариантите от настоящата емисия:

- такси и комисионни, дължими на ИП, чрез който се записват вариантите
- дължими такси към ЦД
- дължими такси към БФБ
- банкови такси и комисионни за паричните преводи

Формула на Блек-Скоулс за определяне на СПС на варианта

Приликата между опциите и вариантите с базов актив обикновени акции ни дава основание СПС на вариантите да бъде изчислена чрез формулата на Блек-Скоулс използвана за определяне цената на кол опциите.

$$W = Se^{-rt}N(d_1) - Xe^{-rt}N(d_2)$$

където:

$$S = P \left( \frac{W}{n+w} \right)$$

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)t}{\sigma\sqrt{t}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

W – цена на един вариант

P – пазарна цена на една обикновена акция

w – брой издадени варианти

n – брой обикновени акции в обръщение

X – цена на упражняване на варианта, умножена с коефициента  $\left(\frac{w}{n+w}\right)$

$N(x)$  – вероятността вариантът да бъде в пари в деня на упражняване

t – срок до падежа в години

r – годишната доходност на безрисков актив (ДЦК)

$\sigma$  – волатилността (стандартно отклонение) на възвръщаемостта на годишна база на базовия актив обикновени акции

Ln – натурален логаритъм

$e^x$  – експоненциална функция

В много аспекти разликите между вариантите и кол опциите са почти неразличими. Въпреки това има две съществени различия, които налагат модифицирането на формулата на Блек-Скоулс:

1. Издател на вариантите е компанията. Когато те бъдат упражнени, компанията получава цената на упражняване, срещу която се издават допълнителни акции, което води до нарастване броя на обикновените акции, респективно до разводняване на капитала.

2. Животът на вариантите се измерва в години, а не в месеци както е при опциите. За такъв продължителен период от време, отклонението в нормата на възвръщаемост на базовия актив се очаква да се промени значително.

След приспособяването на формулата към горните две обстоятелства, СПС на варианта се получава по следния начин:

$$W = \left( \frac{n}{\frac{n}{g} + w} \right) \left[ \left( P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + \frac{w}{n} W \right) N(d_1) - e^{-rt} X N(d_2) \right]$$

където:

$$d_1 = \frac{\ln\left(\frac{P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + (w/n)W}{X}\right) + rt}{\sigma\sqrt{t}} + \frac{\sigma\sqrt{t}}{2}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

където:

W – цената на един вариант

P – пазарната цена на една обикновена акция

X – цена на упражняване на варианта

D – дивидент

n – брой обикновени акции в обръщение

w – брой издадени варианти

g – брой на акциите, които могат да бъдат закупени с всеки вариант

r – годишна доходност на безрисков актив (ДКЦ)

t – срок до падежа в години

$\sigma$  – стандартно отклонение на възвръщаемостта на  $P+(w/n)W$  за единица време

$N(d)$  = функция на нормалното разпределение, изразена при d,

= времето до изплащането на i-тия дивидент,

= сумата в лева на i-тия дивидент.

В обобщение може да се каже, че формулата на Блек-Скоулс може да се използва за определяне на стойността на вариант с интегрирането на следните три модификации:

1. Цената на една акция в оригиналната формула се замества от  $S + (w/n)W$  (акции и варианти)
2. Волатилността на една акция се замества от стандартното отклонение за целия капитал или  $S + (w/n)W$
3. Цялата формула е умножена с  $\left(\frac{n}{n/g+w}\right)$ , където g е броя на акциите, които могат да се закупят с един вариант

#### 5.4. Пласиране и поемане на емисии

Упълномощен ИП, който да обслужи публичното предлагане на настоящата емисия варианти е ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, който не е поел ангажимент за пласиране или поемане на емисията.

Не са налице договорености между Емитента и друг субект за поемане или пласиране на емисията варианти. Настоящата емисия варианти не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни ИП.

Депозитарната институция, в която ще бъде регистрирана емисията варианти, е „Централен Депозитар“ АД. Адрес на ЦД: гр. София 1301, район Триадика, ул. „Три Уши“ № 6, ет. 4.

### 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И УСЛОВИЯ ЗА ТЪРГУВАНЕ

6.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар или на пазар на трета държава, на пазар за растеж на МСП или на МСТ

След приключване на първичното публично предлагане на вариантите, КФН вписва издадената емисия в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът и упълномощеният ИП ще подадат заявление за регистриране на емисията варианти за търговия на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено.

Емисията варианти се допуска за търговия на Основен пазар, „Сегмент за борсово търгувани продукти“ с нареждане /решение/ на Директора по търговия на БФБ.

В срок от 1 работен ден от взимане на решението БФБ уведомява Емитента и публикува съобщение с информация за емисията, идентификационни кодове и правилата за търгуването ѝ. Датата на допускането на емисията е не по-късно от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на решението на Директора по търговия.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде варианти от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран от КФН ИП и да подаде нареждане за покупка, респективно за продажба на варианти, при съответно спазване на изискванията на ЗПФИ и актовете по прилагането му.

**6.2. Всички регулирани пазари или пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който ще се предлага или допуска до търговия**

Към настоящия момент ценни книжа с емитент „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ от същия клас, като предлаганите с този Проспект варианти, не се предлагат и не са допуснати до търговия на регулиран пазар, пазари на трети държави, пазари за растеж на малки или средни предприятия или на многостранна система за търговия.

**6.3. Информация дали едновременно или почти едновременно със заявлението за допускане на ценните книжа до регулиран пазар се осъществява записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас, както и дали са емитирани ценни книжа от друг клас за публично или частно пласиране**

Не се осъществява записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас едновременно със заявлението за издаване на емисията варианти, предмет на настоящия Проспект. Дружеството не е емитирало ценни книжа от друг клас с цел публично или частно пласиране. След успешно приключване на подписката Емитентът ще поиска допускане до търговия на настоящата емисия варианти единствено на регулирания пазар, организиран от БФБ.

**6.4. При допускане до търговия на регулиран пазар, името и адресът на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент**

Няма субекти, които да са поели задължение да обезпечават ликвидността на емисията варианти.

**6.5. Стабилизация**

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на предлагането и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с предлагането.

**6.6. Записване, превишаващо по размер подписката, и опция „green shoe“**

Не се предвижда записване на варианти, превишаващо размера на предварително определените параметри на подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на подписката.

## 7. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

На Емитентът не са известни намерения на настоящи акционери за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

## 8. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА

### Приблизителни разходи по емисията

Услуга	Стойност (в лв.)
Такса на КФН за потвърждаване на Проспект	5 000.00 лв.
Такси за ISIN, CFI и FISN кодове от ЦД на правата	275.00 лв.
Регистрация на правата в Централен Депозитар	1 332.10 лв.
Допускане на емисията права до търговия на БФБ	1 200.00 лв.
Такса за издаване на удостоверение за упражнени/неупражнени права в ЦД	27.00 лв.
Такси за ISIN, CFI и FISN кодове от ЦД на вариантите	275.00 лв.
Регистрация на вариантите в ЦД	1 332.10 лв.
Допускане до търговия на емисия варианти на БФБ	1 200.00 лв.
Такса за упълномощения ИП	6 000.00 лв.
<b>Общо</b>	<b>16 641.20 лв.</b>

Очакваните общи постъпления по настоящата емисия, при условие, че бъдат записани всички 4 500 000 варианти по емисионна цена 0.001 лв. за 1 вариант ще бъдат в размер на 4 500 лв., а при минимално записване ще бъдат в размер на 450 лв. и са по-ниски от разходите по емисията, които са в размер на 16 641.20 лв.

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

## 9. РАЗВОДНЯВАНЕ

Разводняване на капитала е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция. Съгласно българското законодателство при издаването на емисията варианти, Емитентът е длъжен да предложи на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от вариантите, съответстващи на дела им в капитала. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в публичното предлагане и да не запишат варианти от настоящата емисия, в резултат на което упражняването на варианти в акции от капитала на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, би могло да доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Основните допускания за балансовата стойност на собствения капитал на Емитента към 30.06.2024 г. са: номиналната стойност на 1 акция е 10 лв., балансова стойност на 1 акция, преди издаване на новата емисия варианти, е 1.22 лв., а общият брой обикновени акции е 65 000.

Предложената емисия варианти е 4 500 000 броя с емисионна стойност от 0.001 лв. за вариант, като постъпленията от емисията ще са с 16 191.20 лв. по-ниски от разходите по емисията при минимално записване. Постъпленията от емисията ще са с 12 141.20 лв. по-ниски от разходите по емисията при максимално записване, със съответно разходи по емисията при двата варианта от приблизително 16 641.20 лв.

Конверсионното съотношение варант/акция, по което могат да се упражнят варантите от настоящата емисия в обикновени акции, е 1:1, което в случай, че всички варанти бъдат записани и упражнени, би могло да доведе до емитиране на 450 000 нови обикновени акции при минимален размер и 4 500 000 нови обикновени акции при максимален размер. Цената на упражняване на 1 нова обикновена акция е 11.00 лв.

При упражнение на варантите от настоящата емисия на база данните към датата на изготвяне на Проспекта ще има непосредствено **анти-разводняване на капитала** на Емитента, тъй като ново емитираните обикновени акции ще са с емисионна цена 11.00 лв., която е по-висока от нетната балансовата стойност на акциите преди упражняване, както при минималния размер на записване, така и при максималния размер на записване. Балансова стойност на една акция към 30.06.2024 г. е 1.22 лв.

В таблицата е представен разводняващият ефект от издаването на емисия варанти.

	<b>Минимален размер</b>	<b>Максимален размер</b>
<b>Балансова стойност</b>		
Нетни постъпления / (разходи) по емисията	(16 191.20 лв.)	(12 141.20) лв.
Общ брой акции	65 000	65 000
Номинална стойност на една акция	10.00 лв.	10.00 лв.
Балансова стойност преди издаване на варантите	79 000.00 лв.	79 000.00 лв.
Балансова стойност на акция преди издаване на варантите	1.22 лв.	1.22 лв.
Балансова стойност след издаване на варантите	62 808.80 лв.	66 858.80 лв.
<b>Балансова стойност на акция след издаване на варантите</b>	<b>0.97 лв.</b>	<b>1.03 лв.</b>
<b>Ефект от потенциалното конвертиране на емисия варанти</b>		
Общ брой варанти	450 000	4 500 000
Емисионна стойност на 1 варант	0.001 лв.	0.001 лв.
Обща стойност на емисията	450.00 лв.	4 500.00 лв.
Съотношение на упражняване (нови акции/варант)	1.00x	1.00x
Общ брой нови обикновени акции	450 000	4 500 000
Номинална стойност на 1 нова обикновена акция	10.00 лв.	10.00 лв.
Емисионна цена на 1 нова обикновена акция	11.00 лв.	11.00 лв.
Увеличение на капитала	4 950 000.00 лв.	49 500 000.00 лв.
<b>След увеличението на капитала (в следствие на упражняване на варантите)</b>		
Нов общ брой акции	515 000	4 565 000
Номинална стойност на една акция	10.00 лв.	10.00 лв.
Собствен капитал на дружеството след увеличението	5 012 808.80 лв.	49 566 858.80 лв.
<b>Балансова стойност на 1 акция след увеличението</b>	<b>9.73 лв.</b>	<b>10.86 лв.</b>
<b>Анти-разводняване / (разводняване) на стойността на 1 акция</b>	<b>903.09%</b>	<b>954.37%</b>



Изчисленията в таблицата по-горе, относно анти-разводняването на капитала на Емитента, са направени при допускане, че всички варанти се конвертират в обикновени акции на база данните към датата на изготвяне на Проспекта.

От горната таблица се вижда, че при пълно упражняване на настоящата емисия варанти, при така посочената цена на упражняване от 11.00 лв. за 1 нова обикновена акция, при минимален размер на записване би имало анти-разводняване на капитала на настоящите акционери с 903.09%, а при максимален размер на записване би имало анти-разводняване на капитала на настоящите акционери с 954.37%, или нетната балансова стойност на една акция след пълното конвертиране ще се увеличи съответно с 903.09% при минимален размер на записване и 954.37% при максимален размер на записване.

В таблицата е представен разводняващият ефект върху дела на настоящите акционери, в следствие на упражняване на емисия варанти.

<b>Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери от упражняване на емисия варанти</b>	<b>Минимален размер</b>	<b>Максимален размер</b>
Общ брой обикновени акции преди емисията	65 000	65 000
Брой записани варанти	450 000	4 500 000
Съотношение на упражняване (нови акции/варант)	1:1	1:1
Брой нови обикновени акции в следствие на упражняване на варантите	450 000	4 500 000
Брой обикновени акции след упражняване на варантите	515 000	4 565 000
<b>Анти-разводняване / (разводняване) на дела на съществуващите акционери (%)</b>	<b>87.38%</b>	<b>98.58%</b>

В следствие на издаване на настоящата емисия варанти е възможно да бъде разводнен делът на съществуващите акционери. При пълно упражняване на настоящата емисия варанти, 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%.

## **10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **10.1. Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия – декларация за това в какво качество са действали**

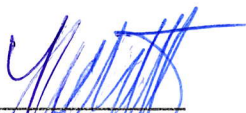
Настоящият Документ за предлаганите ценни книжа не включва изявления и/или доклади, изготвени от външни консултанти, експерти или одитори, различни от лицата, посочени като отговорни за информацията в Проспекта.

### **10.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация**

В настоящия Проспект използваната историческа финансова информация е на базата на одитирания индивидуален годишен финансов отчет на Дружеството за 2023 г. и неодитирания индивидуален финансов отчет към второ тримесечие на 2024 г.

Освен посочения в Проспекта финансов отчет на Дружеството за 2023 г., няма друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, съответно за която одиторите да са изготвили доклад.

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

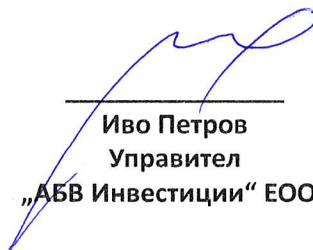


Никола Попниколов  
Изпълнителен директор  
„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ

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 обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа 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