

# БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

## ПРОСПЕКТ

**ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ  
КНИЖА**

**НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ  
С ISIN КОД BG2100013213, CFI КОД DBVUFR  
FISN КОД BOLKANEND/VARBD 20301027**

**40 000 броя обикновени облигации  
с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една**

**ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**

**real finance<sup>®</sup>**

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

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № 338-Е от 28.04.2022 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

**05.04.2022 година**

Този документ представлява Проспект за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД на всички издадени от „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ 40 000 броя обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка една.

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

Борсови покупко-продажби на Облигациите ще могат да се извършват след приемането им за търговия на Основен пазар на БФБ, Сегмент за облигации, на датата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се решението за приемането за борсова търговия на облигациите да се вземе на или около 28.04.2022 г. и сделки с облигациите да могат да се сключват на БФБ на или около 05.05.2022 г.

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

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 24, параграф 1 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7 от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори съгласно чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложенията на Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, а именно информация по Приложение 8 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, информация по Приложение 14 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 и информация по Приложение 21 от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980.

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

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

Този Проспект съдържа съществената информация за „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в Облигациите. Съгласно българското законодателство членовете на Съвета на директорите на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Представителите на Гаранта отговарят за вредите, които могат да причинят неверни, заблуждаващи или непълни данни за Гаранта посочени в този Проспект. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

На Облигациите и Емитента не са издавани кредитни рейтинги от агенция за кредитен рейтинг.

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

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

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

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, чрез платформата на Infostock ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)), на интернет страницата на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ([www.bsproperties.eu](http://www.bsproperties.eu)) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (<https://real-finance.net/?p=1288>).

**„Емитентът“** или **„Дружеството“** - „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ  
**„Групата“** - „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и неговите дъщерни дружества

**„Упълномощен Инвестиционен посредник“** или **„Агент по листването“** – ИП „Реал Финанс“ АД

**„Проспектът“** - Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

**„Облигациите“** или **„Облигационния заем“** - 40 000 бр. обикновени облигации с номинална и емисионна стойност от 1 000 лева всяка една

**„Довереник“** или **„Довереник на облигационерите“** – „АБВ Инвестиции“ ЕООД

**КФН** – Комисия за финансов надзор

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

**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

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

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

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

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

**ТЗ** – Търговски закон

**ИП** – Инвестиционен посредник

**ОС** – Общо събрание

**СД** – Съвет на директорите

**ДСИЦ** - Дружество със специална инвестиционна цел

**ЗКПО** - Закон за корпоративното подоходно облагане

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

**ДЕС** – Дипломиран експерт – счетоводител

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

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

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>I. РЕЗЮМЕ .....</b>	<b>5</b>
<b>II. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....</b>	<b>12</b>
<b>III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 8 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА) 25</b>	
1. Отговорни лица.....	25
2. Законово определени одитори .....	26
3. Рискови фактори .....	26
4. Информация за Емитента „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.....	26
5. Преглед на стопанската дейност.....	27
6. Информация за тенденциите .....	29
7. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.....	30
8. Административни, управителни и надзорни органи.....	31
9. Мажоритарни акционери.....	32
10. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Емитента .....	32
11. Нормативно изискуеми оповестявания.....	39
12. Договори от съществено значение .....	40
13. Налични документи .....	41
<b>IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР ....</b>	<b>41</b>
1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал. ....	41
2. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.....	42
3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи	43
4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти .....	43
5. Информация за придобитите недвижими имоти:.....	44
6. Данни за банката-депозитар .....	53
7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС .....	54
8. Данни за оценителите на недвижимите имоти .....	56
9. Допълнителна информация за разходите на дружеството.....	56
10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава.....	57
11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информацията по т. 5.2.2 за тези имоти. ....	59
<b>V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ) .....</b>	<b>59</b>
1. Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган .....	59
2. Рискови фактори .....	59
3. Съществена информация.....	59
4. Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат публично/допускат до търговия	61
5. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа.....	79
6. Допускане до търговия и организация на търговията .....	82
7. Допълнителна информация .....	83
<b>VI. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ) .....</b>	<b>83</b>
1. Същност на гаранцията.....	83
2. Обхват на гаранцията.....	84
3. Оповестявана информация за гарантиращото лице .....	85
4. Налични документи .....	88

**I. РЕЗЮМЕ****Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

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

Емитент на облигациите е „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. ISIN код BG2100013213.

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

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

*Идентификационните данни на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар*

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

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

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

*Дата на одобряване на Проспекта*

Проспектът на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е одобрен от Комисия за финансов надзор с решение № 338-Е от 28.04.2022 г.

*Предупреждение към инвеститорите*

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

**Раздел Б – Основна информация за Емитента**

*Кой е емитентът на ценните книжа?*

Наименованието на Емитента е „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

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

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

*Основните му дейности*

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

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

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

*Идентификационните данни на основните му управляващи директори*

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

*Идентификационните данни на законово определените му одитори*

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

*Каква е основната финансова информация относно емитента?*

Финансовата информация е извлечена от годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2020 г., годишния одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2020 г. и неодитирания консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г. съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

#### Отчет за доходите

Показател \ Период	2020	2021	2020	2021
	Консолидирани одитирани данни (хил. лв.)	Консолидирани неодитирани данни (хил. лв.)	Индивидуални одитирани данни (хил. лв.)	Индивидуални одитирани данни (хил. лв.)
Оперативна печалба/загуба или друг подобен показател за финансовите резултати, използван от емитента във финансовите му отчети	1 464	(908)	1 250	(790)

#### Счетоводен баланс

Показател \ Период	2020	2021	2020	2021
	Консолидирани одитирани данни (хил. лв.)	Консолидирани неодитирани данни (хил. лв.)	Индивидуални одитирани данни (хил. лв.)	Индивидуални одитирани данни (хил. лв.)
Общо активи	93 491	104 185	93 517	103 694
Собствен капитал	52 564	53 396	52 910	53 310
Общо пасиви	40 927	50 789	40 607	50 384
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	40 837	50 392	40 540	49 992
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	0.57	25.03	0.14	35.63
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	0.78	0.95	0.77	0.95
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	0.86	0.02	0.72	0.12

#### Отчет за паричните потоци

Показател \ Период	2020	2021	2020	2021
	Консолидирани одитирани данни (хил. лв.)	Консолидирани неодитирани данни (хил. лв.)	Индивидуални одитирани данни (хил. лв.)	Индивидуални одитирани данни (хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	924	(9 721)	669	(9 689)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(23)	899	210	885
Нетни парични потоци от финансова дейност	(995)	9 129	(995)	9 129

*Проформа финансова информация:*

Емитентът не изготвя проформа финансова информация;

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

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2020 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционните имоти по справедлива стойност. Приложение 8 и 29 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на Групата, чиито размер към 31.12.2020 г. е 66 813 хил. лв. Те формират 71.46 % от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията установена по МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. В тази област нашите одиторски процедури включиха: · Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките от страна на ръководството; · Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител; · Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване. Особено внимание се обръща на адекватността на хипотезите, свързани с влиянието на разразилата се пандемия от COVID-19; · Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество, вкл. с отчитане на ефектите на пандемията от COVID-19; Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Групата, вкл. оповестяването на основните предположения.“

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

- ✓ Систематични рискове – пандемията от COVID-19; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; неблагоприятни промени в данъчните и други закони;
- ✓ Несистематични рискове – валутен риск; лихвен риск; кредитен риск; ликвиден риск; намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване; рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството; рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти; рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти.

**Раздел В – Основна информация за ценните книжа****1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?****Вид на облигациите**

Облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени и с идентификационен код (ISIN) BG2100013213. Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас.

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

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 40 000 (четиридесет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, с общ размер на облигационната емисия 40 000 000 (четиридесет милиона) лева. Срокът на емисията е 9 години (падеж 27.10.2030 г.). Емисията облигации на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е деноминирана в лева.

**Правата, материализирани в ценните книжа**

Основните права на облигационерите са: вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации; вземания за лихви по притежаваните облигации; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас); право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството.

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

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация или несъстоятелност на Дружеството. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Несъстоятелността и ликвидирането на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се иницира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори. Следва да се приеме, че



кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“;

*Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа*

Съгласно закона и Условието на Облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на облигации, например при залог или заповед на Облигации;

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

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20211027174924, заемът е определен за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA – Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Лихвата по настоящата емисия облигации е плащава и е в размер 6-месечен Euribor + надбавка в размер 3.00%. В случай, че изчисления по формулата лихвен процент е по-нисък от 2.80%, Емитентът заплаща лихвен процент от 2.80%.

Датите на лихвените плащания са, както следва: 27.04.2022 г., 27.10.2022 г., 27.04.2023 г., 27.10.2023 г., 27.04.2024 г., 27.10.2024 г., 27.04.2025 г., 27.10.2025 г., 27.04.2026 г., 27.10.2026 г., 27.04.2027 г., 27.10.2027 г., 27.04.2028 г., 27.10.2028 г., 27.04.2029 г., 27.10.2029 г., 27.04.2030 г., 27.10.2030 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 27.04.2025 г., 27.10.2025 г., 27.04.2026 г., 27.10.2026 г., 27.04.2027 г., 27.10.2027 г., 27.04.2028 г., 27.10.2028 г., 27.04.2029 г., 27.10.2029 г., 27.04.2030 г., 27.10.2030 г.

*2. Къде ще се търгуват ценните книжа?*

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“.

*3. Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?*

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени.

*Естество и обхват на гаранцията*

Съгласно Решение на Съвета на директорите на Емитента от 22.10.2021 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 40 000 000 лв., включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът сключва и поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („АВВ Инвестиции“ ЕООД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 47 839 386.30 лева. Датата на сключване на застрахователната полица е 27.10.2021 г. Крайният срок на застрахователната полица е 11.12.2030 г.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „Емитентът ще учреди ипотеки върху собствени имоти в полза на Довереника на облигационерите“. Към датата на изготвяне на този Проспект решение на СД за замяна на обезпечението от застраховка към ипотека на имоти не е взето. В бъдеще при вземане на такова решение то ще бъде гласувано от Общото събрание на облигационерите, след представяне на информация за конкретните имоти и на техни актуални оценки, удостоверяващи, че стойността им е достатъчна за обезпечаване на емисията. СД не може да се ангажира със срок, в който такова решение ще бъде взето.

*Кой гарантира ценните книжа:*

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: +359 2 981 13 40. Електронна страница: [www.armeec.bg](http://www.armeec.bg) (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Дружеството притежава дългосрочен кредитен рейтинг BBB- със стабилна перспектива издаден от Българската агенция за кредитен рейтинг, като последната му актуализация (към 09.09.2021 г.) е налична на адрес: [https://www.bcra-bg.com/files/rating\\_armeec\\_sep\\_2021\\_bg.pdf](https://www.bcra-bg.com/files/rating_armeec_sep_2021_bg.pdf).

*Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа*

Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен финансов отчет на ЗАД „Армеец“ за 2020 г. и междинен технически отчет към 31.12.2021 г.

*Отчет за доходите*

Показател \ Период	2020	31.12.2021
	Одитирани данни (хил. лв.)	Неодитирани данни (хил. лв.)
Оперативна печалба/загуба или друг подобен показател за финансовите резултати, използван от емитента във финансовите му отчети	7 429	22 230

*Счетоводен баланс*

Показател \ Период	2020	31.12.2021
	Одитирани данни (хил. лв.)	Неодитирани данни (хил. лв.)
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства)	302 498	315 619
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	3.4167	2.9548

*Отчет за паричните потоци*

Показател \ Период	2020
	Одитирани данни (хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	9 753
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	4 059
Нетни парични потоци от финансова дейност	(9 830)

*Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:*

**Застрахователен риск:** Съществуването на нов коронавирус бе потвърдено в началото на 2020 г. и на 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия. В условията на пандемия, макроикономическите показатели, както на развитите икономики, така и у нас отчетоха значително влошаване. През 2020 г. БВП на България спада с 4.2% на годишна база. Средният спад за Европейския съюз за 2020 г. е на същото ниво. Въпреки кризата застрахователният сектор у нас се развива нормално

поради слабата застъпеност на здравните застраховки, които биха отчели сериозен ръст в нивата на щетимост, в условията на пандемия. Въпреки пандемията общото застраховане се развива стабилно и дори леко увеличава стойността на реализирания премиен приход. По данни от КФН през 2020 г. общия премиен приход от български застрахователи е 2 438 730 350 лв., като отчита ръст от 1.06% на годишна база. За периода 01.01.2021 г. до 31.10.2021 г., отново по данни на КФН, реализираният премиен приход е 2 191 636 436 лв.

*Пазарен риск:* Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. За периода от създаване на дружеството до края на последната пълна финансова година, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

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

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ са риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем, както и от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента; ликвиден риск; лихвен и ценови риск; реинвестиционен риск; валутен риск; инфлационен риск; риск от промяна в параметрите на емисията облигации; рискове за облигационерите при неизпълнение на клауза/и от застрахователната полица от страна на Емитента и при неплащане на застрахователно обезщетение от страна на застрахователя.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.

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

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

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на вторичен пазар. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на Основния пазар на БФБ. Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ. Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 33 394 лв. или 0.835 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 40 млн. лв. представлява 0.083 %. При частното предлагане на облигациите на инвеститорите не са начислявани никакви допълнителни такси от Емитента. Не се очаква такива такси да бъдат начислявани в бъдеще. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

*Кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?*

Инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД, лицензиран инвестиционен посредник с решение № 77-ИП от 04.09.1998 г. на Държавната комисия по ценни книжа и Решение № 301-ИП/27.04.2006 г. на Комисията за финансов надзор, регистрирано в Търговски регистър, ЕИК 121746470, по ф.д. № 2265/2000 г. - 310, адрес на управление: гр. Варна, к.к. Св. Св. Константин и Елена, Административна

страда, представлявано от Драган Ангелов Драганов - изпълнителен директор и Ивелина Кънчева Шабан – прокуррист.

*Защо е съставен този Проспект?*

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 40 000 облигации на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, емитирани, съгласно решение на СД от 22.10.2021 г.

*Използване и прогнозна нетна стойност на постъпленията:*

Основната част от набраните средства в размер на около 39 860 хил. лв. са използвани от „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за реструктуриране на пасивите на дружеството. Не се очакват нови постъпления в дружеството след регистрирането на облигациите за вторична търговия.

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

Емитентът не е сключвал споразумение за поемане на емисията облигации.

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

На „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

Този Проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

## **II. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

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

### *Пандемията от COVID-19*

Към датата на изготвяне на този Проспект, пандемията от COVID-19 започна да намалява своя ефект върху здравната система. През последните седмици, след навлизането на варианта Omicron, случаите на заразени и починали граждани в страната намаляват. Въпреки, че България е на едно от последните места в Европа по дял на ваксинираното население, последния вариант на заразата се оказа по-слаба, въпреки че предаването ѝ бе по-лесно. Епидемиологичната обстановка в страната бе отменена, като остана действието на ограничен брой противопандемични мерки.

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

Въпреки това, от бизнеса настояват мерките за подпомагане на негативите свързани с COVID-19, да останат поне до лятото на 2022 г.

Според есенната макроикономическа прогноза на министерство на финансите много силната четвърта вълна на разпространение на коронавируса в страната през есенните месеци на 2021 г. се очаква да повлияе негативно на засегнатите сектори от сферата на услугите. Средногодишният брой на заетите в прогнозата се очаква да намалее с 0.1% за 2021 г., докато в предишната прогноза очакването бе за растеж от 0.1%. До края на прогнозния хоризонт се очаква ускоряване на ръста на заетите, обусловено основно от преустановяване на негативното влияние на COVID-19 върху икономиката и от ефектите от Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) на България върху заетостта и безработицата в страната.

Ефектът на пандемията върху различните държави и региони не е еднакъв, но навсякъде се наблюдава огромен спад на икономическата активност и заетостта и повишен риск от перманентно затваряне и фалити на различни бизнеси. След

поетапното излизане от пандемията някои страни започнаха да усещат позитивни сигнали в бизнес активността си.

Въпреки посоченото по-горе нова пандемия на някой нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента. При ежедневното регистриране на множество регистрирани случаи в страната, заболяването или налагането на карантина на служителите на Емитента, може да намали възможността да изпълняват задълженията си, или да я възпрепятства изцяло. Разпространение на заболяването или налагането на карантина на клиентите на Дружеството от друга страна, може да повлияе негативно на техните доходи и на физическата и фактическата им способност да погасяват своите договорни задължения. След отслабването на мерките у нас и в чужбина ефекта на нова вълна на пандемията може да доведе до нов спад на световните финансови пазари, най-вече на компаниите пряко засегнати от кризата – тези свързани с туристическите услуги, ресторантьорският бизнес, пътническите превози и други, чието възстановяване и обичайна дейност се очаква да се възстанови през 2022 г. и 2023 г. на нива близки до обичайните. Като допълнителна спирачка за икономическата дейност са повишените цени на енергийните ресурси, също и високата цена и затруднените доставки на контернейния морски транспорт поставящи под сериозни изпитания обичайната дейност на висок дял компании от различни производствени сектори както в Европа, така и в останалия свят.

#### *Войната в Украйна*

През м. февруари 2022 г. напрежението между Руската федерация и Украйна ескалира. Източните части от Украйна обявиха независимост, след което Русия ги призна за независими държави и започна нападения по армейски части на украинската армия по въздух и по суша. Атаките бяха последвани от окупация на някои региони в страната. Европейският съюз, САЩ и други държави наложиха нови санкции на Руската федерация, но те не оказват никакъв ефект върху нейната политика. Разразява се най-голямата бежанска криза в Европа след Втората световна война, като над 1.2 млн. украинци са напуснали страната си. Очаква се тази усложнена ситуация да окаже влияние върху българската икономика. Вече се забелязва значително повишение на цените на природния газ и на петрола, респективно на цените на горивата, както у нас така и в целия свят. България получава руски газ през територията на Украйна и е възможно да бъде тези доставки да бъдат затруднени. Рафинерията в Бургас е с руски собственик и е възможно достъпа ѝ до суровини да бъде ограничен.

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

От друга страна гражданите на Руската федерация и тези на Украйна са сред редовни посетители на туристическите обекти у нас. Това води до влошаване на перспективите пред предстоящия летен туристически сезон. Възможно е близостта ни до военните действия да отблъсне и други туристи.

#### *Риск от забавен икономически растеж*

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

Икономическата криза свързана с пандемията от COVID-19 доведе до рязко свиване както на икономиките на развитите западноевропейски страни, така и на българската икономика. След отчетения през 2020 г. спад в брутния вътрешен продукт

на България от 4.2%, в есенната (актуализирана) икономическа прогноза на Министерство на финансите се отчита, че започналата през 2021 г. благоприятна тенденция на възстановяване на глобалната икономика и на тази на ЕС ще продължи и през следващата 2022 година. С изчерпване на положителния ефект от възстановяването, както и с ограничаването на фискалните стимули и преминаване към процес на фискална консолидация се очаква икономическите растежи на света и ЕС да се забавят до края на прогнозния хоризонт през 2024 г. и да са измерими с техните дългосрочни стойности. Допускането на изготвилите прогнозата е, че изпълнението на Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) на България ще започне през 2022 г. Изпълнението на плана ще ускори икономическия растеж при равни други условия. Значителните инвестиции ще увеличат нарастването на производителността в икономиката и респективно на доходите.

Според прогнозата на министерството динамиката на международните цени на суровините повлияха за повишаването на оценката за инфлацията в страната, което е следствие от енергийните цени на суровините. До края на 2021 г. те прогнозираха ускорение на инфлацията до 4.5%, а средногодишната инфлация се очакват да бъде 2.4%. Въпреки корекцията в посока нагоре спрямо предходната прогноза, са запазили очакванията, че инфлацията в края на 2022 г. ще бъде по-ниска от 2021 г., а именно 3.1%. Това ще се реализира по линия на допускането, че високото равнище на международните цени на енергийните стоки ще се запази само до първото тримесечие на следващата година, след което ще се понижи. Средногодишната инфлация за 2022 г. се прогнозира да бъде 4.2%. Продължаване на проблемите по каналите на доставки и през 2022 г. могат да се отразят в отлагане на поръчките за следващи периоди или дори в трайно понижаване на външното търсене. Това, според експертите, изготвили прогнозата ще има отрицателно въздействие основно върху експортно ориентираните отрасли.

#### *Политически риск*

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

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

След десетилетие на стабилен политическият климат в България през 2020 г. се породило значително напрежение в обществото по отношение на управляващото страната мнозинство. Въпреки протестите правителството не подаде оставка, а единствено в него бяха направени някои персонални промени до завършването на пълния мандат на 44-то Народно събрание. През изминалата 2021 г. бяха проведени редовни избори за 45 -то Народно събрание. Т.нар. партии на промяната обаче не успяха да сформират работещо правителство и се стигна до нови избори за народни представители през юли 2021 г., като резултатът отново доведе до парламентарна криза и насрочване на такива за трети по ред за 2021 г. Тази политическа нестабилност винаги води до несигурност сред населението и бизнеса.

След проведените през м. ноември 2021 г. редовни избори за Народно събрание и за президент на Република България, отново нямаше партия с нужния брой депутати, която сама да може да сформира правителство. В резултат на водените преговори, инициирани от спечелилата най-голям брой места в парламента нова партия „Продължаваме промяната“ на бившите служебни министри Кирил Петков и Асен

Василев беше постигнато политическо съгласие с подписването на споразумение за съвместно управление с коалиционните им партньори и бе излъчено редовно действащо правителство. Въпреки че многопартийната коалиция в определен етап в бъдеще може да се окаже нестабилна, не се предполагат големи рискове за икономическата политика или за ангажимента на България към ЕС.

#### *Кредитен риск*

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

#### **Актуален кредитен рейтинг на Република България**

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

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

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

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

#### *Валутен риск*

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

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

*Инфлационен риск*

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

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

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

След поредни години на спад до 2016 г., потребителските цени тръгнаха отново нагоре в следващите три години. По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година е, както следва : през 2017 г. 2.1%, през 2018 г. 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. спадна до 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ ИПЦ достига 3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният риск продължава да се повишава и през 2022 г., като в края на м. февруари средногодишният ИПЦ се повишава с 5.0 % спрямо съответния месец на предходната година.

*Риск от безработица*

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

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. Същевременно коефициента на заетост на лицата навършили 15 години расте. През 2017 г. същия надхвърли 50 на сто и в края на 2019 г. достигна до 54.2%. През 2020 г. забавянето на икономиката причинено от пандемията от COVID-19 обърна тенденцията на спад в безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица достигна до 5.2%, а коефициента на заетост се понижи до 52.9. Това увеличение продължи и през началото на 2021 година, като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%, а коефициента на заетост спадна до 51.4%. В следствие се отчита плавно, но отчетливо намаление и връщане към основния тренд за намаляне равнището на регистрираната безработицата: 6.1% за м. април, 5.7% за м. май, 5.2% за м. юни, 5.0% за м. юли и 4.9% за м. август. В месечните отчети на Агенцията по заетостта е видно че коефициентът за безработица остава стабилен и продължава да поддържа исторически ниски за България нива от 4.8% през декември 2021 г. и 4.9% през януари 2022 г.

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

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

*Неблагоприятни промени в данъчните и други закони*



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

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

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

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

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

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

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

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

*Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*

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

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

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

*Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Рискове при отдаването под наем/ лизинг/ аренда*

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

*Контрагентен риск*

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

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

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

*Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии*

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

*Риск от непокрити от застраховки загуби*

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

#### *Рискове, свързани с използването на дългово финансиране*

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

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

#### *Свиване на потребителското търсене в икономиката*

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

#### *Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда*

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

#### **Рискове, специфични за Групата**

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

#### *Кредитен риск*

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

#### *Ликвиден риск*

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

*Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия*

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

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

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

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

*Оперативен риск*

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

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

*Финансиране на инвестициите в недвижими имоти*

Успехът на Групата зависи в голяма степен от възможността тя да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. В резултат на глобалната финансова криза, банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите в недвижими имоти и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност и обезпечение на заемите. През последните години обаче тази тенденция се обърна и през последните години ипотечното кредитиране бележи ръст. Изискванията по отношение на кредитоспособността останаха. След продължителното ниво на ниски лихвени нива, породени от политиките на водещите централни банки се очаква да започне плавно повишаване. Увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми.

*Риск от повишаване на дължимите лихви по емисията облигации*

Настоящата емисия облигации е с плаващ лихвен процент. Във връзка с отрицателния размер на 6-месечния EURIBOR, преди емитирането на облигациите размера на лихвения процент за първия 6-месечен период е равен на минимално определен в предложението към инвеститорите. Очаква се политиката на отрицателни лихви от страна на Европейската централна банка да бъде прекратена, което ще доведе до увеличение на 6-месечния EURIBOR, а оттам и до увеличение в лихвените плащания дължими от Емитента.

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

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. ДСИЦ възлага дейностите по преходното изречение на едно или повече търговски дружества – т.нар. „трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС“.

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

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

#### *Неетично и незаконно поведение*

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

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

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

#### *Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта*

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Прспект ЗАД „Армеец“ не изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг ВВВ- от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

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

Съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 от същия член и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага. Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. С оглед на факта, че обикновено ДСИЦ не държат значителен размер парични средства по своите банкови сметки е възможно такива да липсват при необходимост за изплащане на дивидент. Наличието на достатъчно активи от страна на емитента е гаранция, че при необходимост може да се пристъпи към продажба на активи за погасяването на задължението към акционерите.

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

*Лихвен или ценови риск*

Рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с плаващ купон, при повишаване на пазарните лихвени равнища, се очаква и нейната лихвена доходност да се повиши. Възможно е това да доведе до по-високо търсене на облигациите на вторичния пазар и тяхната цена да се покачи.

Към датата на този Проспект лихвите в Еврзоната са на изключително ниски нива в исторически план, поради което лихвеният риск за инвеститорите в облигации с плаващ лихвен процент е нисък. Очаква се обаче скоро политиката на ниски лихвени проценти да бъде прекратена, след като същата доведе до безпрецедентни нива на инфлацията.

#### *Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем*

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

#### *Реинвестиционен риск*

Облигационерите по тази Емисия могат да не разполагат с еквивалентни възможности за инвестиране на средствата, които ще получат от лихвени плащания по Емисията, при същата или по-висока доходност в сравнение с тази по Облигациите. Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигационна емисия зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните плащания от съответните придобити облигации. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция. Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при лихвените плащания по време на периода на държане на Облигациите, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

#### *Риск от промяна в параметрите на емисията облигации*

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. замяна на обезпечението с други вид предвиден в чл. 100з, ал. 1 от ЗППЦК, отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, взето с обикновено мнозинство. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

#### *Ликвиден риск*

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дългови ценни книжа. Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да

доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Ликвидността на Облигациите ще се определя от:

- ✓ наличието на достатъчно заинтересовани продавачи и купувачи на пазара;
- ✓ наличието на достатъчно голям брой Облигации в обращение;
- ✓ наличието на приемлива разлика (спред) между цените „купува“ и „продава“.

Ликвидният риск на облигациите ще зависи и от:

- ✓ развитието на пазара на дългови ценни книжа по отношение на обема и разнообразието на предлаганите инструменти;
- ✓ финансовото състояние на Емитента.

#### *Валутен риск*

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

#### *Инфлационен риск*

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Облигациите с плаващ доход са защитени от инфлацията в по-голяма степен от тези с фиксиран доход, поради факта, че при повишаване на инфлацията тяхната доходност се повишава и донякъде компенсира понижената покупателна способност на получаваните доходи от облигационерите (лихвени плащания).

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

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

#### *Финансов риск*

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността на Групата, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Групата не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Групата може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

*Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори*



Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да: (i) има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект; (ii) има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл; (iii) има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите; (iv) разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; (v) бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

### **III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 8 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ДОКУМЕНТ ЗА ВТОРИЧНИ ЕМИСИИ НА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА)**

#### **1. Отговорни лица**

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

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

Съставител на годишния одитиран консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2020 г., на годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2021 г. и на неодитирания консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г. е Енчо Дончев, служебен адрес - гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4.

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

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, представлявано от Миролюб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ като Застраховащ и „Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като

Застрахован, декларират, че доколкото им е известно, в частта от Проспекта отговаряща за информацията за застрахователното дружество на фактите и че в тези части няма пропуски, които могат да засегнат техния смисъл. Седалището и адресът на управление на Застрахователното дружество Гарант по емисията са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

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

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

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

1.5. Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта за вторично предлагане на емисия облигации на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ с решение № ..... / .....2022 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

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

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

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

## **2. Законово определени одитори**

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

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

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

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

## **3. Рискови фактори**

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

## **4. Информация за Емитента „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

*4.1. Фирма и търговско име на Емитента*

Наименованието на Емитента е „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

*4.2. Седалище и правна форма на емитента, идентификационен код на правния субект (ИКПС), законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване*

и адрес и телефонен номер на седалището на емитента според учредителния акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според учредителния акт), както и уебсайт на емитента, ако има такъв, заедно със забележка, че информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Към 31.12.2021 г. Дружеството не е инвестирало свободни парични средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити.

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

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

Върху дейността на Дружеството са установени и следните законови ограничения:

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

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

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

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

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

През четвъртото тримесечие на 2021 г. Емитентът прехвърля контрола върху 100 % от дяловото си участие в едно от дъщерните си дружества – „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС). На 23.12.2021 г. се сключва Предварителен договор за покупко-продажба на дяловете на специализираното дружество между „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ (продавач) и „Загора Фининвест“ АД (купувач) за сумата от 20 700 хил. лв. Съгласно така сключения договор Дружеството трябва да сключи окончателен договор за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на дружеството „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД на 14.01.2022 г. като се предвижда същия да бъде одобрен от Общото събрание на акционерите на Емитента. В случай, че сроковете в договора бъдат просрочени или страните са в обективна невъзможност да ги спазят, те могат да бъдат удължени за срок не по дълг от 31.12.2022 г. Плащането на продажната цена от страна на „Загора Фининвест“ АД се извършва по следния погасителен план:

- ✓ 700 хил. лв. дължими в срок до 30.06.2022 г.
- ✓ остатъкът от продажната цена в размер на 20 000 хил. лв. следва да бъде заплатена след възлагане на правото на собственост върху обекти, подробно описани и предмет на договор за цесия № 95, том 5, рег. № 11632/31.12.2018 г. на Нотариус Светлана Димова, рег. № 363 на НК, вписан в Служба по вписвания гр. Царево под вх. рег. № 333, акт № 24, том 1, от 22.02.2019 г., но не по-късно от 31.12.2022 г. включително.

На 30.12.2021 е сключен окончателен договор за покупко-продажба на дяловете на „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД, между Емитента и дружеството купувач.

По отношение гаранциите за изпълнение на условията по договора, в него е предвидено при виновно неизпълнение на задълженията на всяка от страните, изправната страна има право да развали Договора като отправи писмено изявление за това до неизправната страна с незабавен ефект.

На 10.01.2022 г. на проведено извънредно ОСА е одобрено прехвърлянето на 100 % от дяловото участие на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ в „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът притежава едно дъщерно дружество: „Проджект Пропърти“ ЕООД, ЕИК 124060334. Седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4. Дружеството е с предмет на дейност придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

През 2021 г. „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е страна по три банкови кредити. Основната част от средствата по настоящата облигационна емисия е използвана за погасяване на най-големия инвестиционен банков кредит. Размерът на главницата на инвестиционния банков кредит е 20 054 хил. евро или 39 222 хил. лв.,

заедно с натрупаните лихви, погасената сума към местната кредитна институция възлиза на 39 555 хил. лв. Кредитът е погасен на 28.10.2021 г. съобразно договорения погасителен план.

Към 31.12.2021 г. Дружеството е страна по два банкови кредита на обща стойност 9 947 хил. лв. със следните параметри:

*Банков инвестиционен кредит:*

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

Към 31.12.2021 г. задължението по главницата на заема е нетекущо в размер на 9 447 хил. лв. През месец декември 2021 г. Дружеството е направило частично предсрочно погасяване на главница по кредита в размер на 653 хил. лв. Средствата по кредита са използвани за придобиване на инвестиционни имоти от Дружеството.

*Банков кредит - овърдрафт*

- ✓ Лихвен процент – РАПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент, който в момента е 2.20 %
- ✓ Лимит на кредита – 500 хил. лв.;
- ✓ Срок на ползване на кредита – от 13.12.2021 до 13.12.2022 г.;
- ✓ Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- ✓ Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- ✓ Обезпечение – втора по ред ипотека върху следния инвестиционен имот собственост на дружеството:
  - Блок Д апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър.

Средствата по кредита са използвани за допълване на оборотния капитал.

Емитентът е предоставял обезпечения в полза на трети лица – кредитни институции, като обезпечение по своите банкови кредити и не е гарантирал за задължения на трети лица.

## **6. Информация за тенденциите**

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

Пандемията от COVID-19, обхвана целия свят, включително и България, ще има ефект върху перспективите на Групата през текущата 2022 г. и през следващата 2023 г. Мерките за противодействие в страната, включително обявените извънредно положение и последвалата извънредна епидемиологична обстановка с прилаганите ограничителни мерки от различно естество, ще имат неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли. Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката и Групата, но счита, че влиянието на пандемията върху бизнеса и световните пазари ще се отрази негативно в краткосрочен и средносрочен план.

Допълнителен негативен фактор върху икономическите субекти е сериозния ръст в цените на електроенергия, горивата и промишлените стоки. Това значително понижава покупателната способност на населението. Върху сектора недвижими имоти това ще се отрази в две посоки – повишаване на разходите, в т. ч. и за труд, поради търсените по-високи заплати в сектора и понижаване на разполагаемия доход за инвестиции в недвижими имоти.

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

В резултат на пандемията от COVID-19 или други форсмажорни обстоятелства не са прекратявани договори, свързани с управлението и реализацията на притежаваните недвижими имоти. Дружеството реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори. През 2021 г. Дружеството се е споразумяло за удължаване на сроковете по или прекратяване на сключени договори като облекчителна мярка в резултат на тежкото въздействие на пандемията COVID-19 през годината, но е защитавало своите интереси, отчитайки дължимите обезщетения.

През периода от края на последния финансов период, за който е публикувана информация (31.12.2021 г.) до датата на изготвяне на Проспекта е извършено прехвърляне на 100 % от дяловете на Емитента върху едно от дъщерните му дружества „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД. Допълнителна информация за прехвърлянето на дъщерното дружество е посочена в т. 5.1. по-горе. Други значителни промени във финансовото състояние на Групата не са настъпили.

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

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ оперира в сектор недвижими имоти. Секторът е високо конкурентен поради множеството участници – собственици, инвеститори, банки, агенции за недвижими имоти, наематели, арендатори и т. н.

При неблагоприятното и продължително развитие на пандемията от коронавирус COVID-19, може да се очакват евентуални спадове в броя на сключените сделки и в цените, на които те се сключват. Същевременно повишените разходи, следствие на високата инфлация може да отблъснат инвеститорите от пазара. Това са фактори, които могат да окажат негативно влияние върху Групата.

На 27.10.2021 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 40 000 000 лв. Привлечените средства са използвани за целите посочени в Предложението към инвеститорите и в раздел V, т. 3.2. от настоящия Проспект.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

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

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

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

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

Членове на Съвета на директорите

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица:

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

Бизнес адрес:

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

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

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

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

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

Бизнес адрес:

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

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

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

„ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, ЕИК 124060334 – управител.

„Геоконсулт – Даскалови“ ДЗЗД – съдружник и управител.

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

Бизнес адрес:

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

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

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

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

На „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

На „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ не са известни договорености или споразумения между акционери, контрагенти и други, съгласно които членовете на СД на Дружеството са избрани за членове на административни, управителни или надзорни органи или за членове на висшето ръководство.

Към датата на изготвяне на Проспекта, членовете на СД не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ и не съществуват ограничения относно разпореждането с такива.

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

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



**Галина Пенева Илиева** – Председател на одитния комитет. Притежава висше икономическо образование по специалност „Туризм“ и е доктор по икономика и управление (туризм) и е с над 20 години професионален опит. Работи в сферата на туризма и е хонорован преподавател в Икономически университет - Варна и Колеж по Туризм – Варна. Избрана на редовно ОСА проведено на 09.06.2017 г. с мандат до 30.09.2022 г.

**Сияна Страшимирова Иванова** – Независим член на одитния комитет. притежава висше икономическо образование по специалност „Счетоводство и контрол“ и е с над 25 години професионален опит в областта на счетоводството. Избрана на редовно ОСА проведено на 09.06.2017 г. с мандат до 30.09.2022 г.

**Зорница Пламенова Ботинова** – член на одитния комитет. Икономист със степен “магистър”, с повече от пет годишен стаж в областта на счетоводството. Избрана на редовно ОСА проведено на 09.06.2017 г. с мандат до 30.09.2022 г.

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

## **9. Мажоритарни акционери**

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

Към датата на изготвяне на този Проспект няма физическо или юридическо лице, което да притежава над 50 на сто от капитала на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ и по този начин да го контролира.

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

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

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ.

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

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

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

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2020 г., одитираният годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовата 2021 г. както и неодитирания консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), както и на интернет-страницата на Емитента ([www.bsproperties.eu](http://www.bsproperties.eu)).

Консолидираните финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).



Консолидиран отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	31.12.2021	31.12.2020
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
Приходи от продажби	23	22
Други приходи	81	1 103
Разходи за материали	(56)	(28)
Разходи за външни услуги	(260)	(86)
Разходи за персонала	(89)	(82)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	1 018
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(99)	(107)
Приходи от възстановяване на / (разходи за) обезценки	18	20
Други разходи	(526)	(396)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>(908)</b>	<b>1 464</b>
Финансови приходи	2 961	-
Финансови разходи	(1 302)	(1 396)
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>751</b>	<b>68</b>
Доход на акция	0.11	0.001

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	31.12.2021	31.12.2020
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
Приходи от продажби	38	37
Други приходи	81	893
Разходи за материали	(56)	(28)
Разходи за външни услуги	(214)	(81)
Разходи за персонала	(89)	(82)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		668
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(99)	(107)
Приходи от възстановяване на / (разходи за) обезценки	18	289
Други разходи	(469)	(339)
<b>(Загуба)/Печалба от оперативна дейност</b>	<b>(790)</b>	<b>1 250</b>
Финансови приходи	2 411	176
Финансови разходи	(1 302)	(1 395)
<b>Печалба/(загуба) за годината</b>	<b>319</b>	<b>31</b>
Доход на акция	0.05	0.004

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

със средствата от настоящата емисия се очаква подобряване на финансовия резултат на Групата.

Консолидиран отчет за финансовото състояние	31.12.2021	31.12.2020
	(неодитирани данни в хил. лв.)	(одитирани данни в хил. лв.)
<b>АКТИВИ</b>		
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	66 813	66 813
Имоти, машини и съоръжения	3 336	3 424
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>70 149</b>	<b>70 237</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		
Търговски и други вземания	33 639	23 164
Пари и парични еквиваленти	397	90
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>34 036</b>	<b>23 254</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>104 185</b>	<b>93 491</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Акционерен капитал	6 925	6 925
Премиен резерв	40 147	40 147
Други резерви	4 627	4 546
Натрупана печалба/ (загуба)	1 697	946
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>53 396</b>	<b>52 564</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	49 429	-
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>49 429</b>	<b>0</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	692	39 881
Търговски и други задължения	656	1 033
Задължения към персонала	5	6
Краткосрочни задължения към свързани лица	7	7
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>1 360</b>	<b>40 927</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>50 789</b>	<b>40 927</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>104 185</b>	<b>93 491</b>

Индивидуален отчет за финансовото състояние	31.12.2021	31.12.2020
	(одитирани данни в хил. лв.)	(одитирани данни в хил. лв.)
<b>АКТИВИ</b>		

<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		
Инвестиционни имоти	56 755	56 755
Имоти, машини и съоръжения	3 336	3 424
Инвестиции в дъщерни предприятия	9 572	27 836
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>69 663</b>	<b>88 015</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		
Търговски и други вземания	33 639	5 428
Краткосрочни вземания от свързани лица		7
Пари и парични еквиваленти	392	67
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>34 031</b>	<b>5 502</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>103 694</b>	<b>93 517</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Акционерен капитал	6 925	6 925
Премиен резерв	40 147	40 147
Други резерви	4 627	4 546
Нагрупана печалба/ (загуба)	1 611	1 292
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>53 310</b>	<b>52 910</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		
Дългосрочни заеми	49 429	
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>49 429</b>	<b>0</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	692	39 881
Търговски и други задължения	251	713
Задължения към персонала	5	6
Краткосрочни задължения към свързани лица	7	7
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>955</b>	<b>40 607</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>50 384</b>	<b>40 607</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>103 694</b>	<b>93 517</b>

В отчета за финансовото състояние на Групата се вижда ефекта от реструктурирането на пасивите след емитирането на облигациите от настоящата емисия. Основната част от средствата от облигационния заем е използвана за погасяване на задължения на Емитента с текущ характер. Не се очаква капиталовата структура да се измени значително през следващите периоди.

<b>Консолидиран отчет за паричните потоци</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<i>(неодитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>

<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	825	1 806
Възстановени суми на клиенти по прекратени договори	-	(236)
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти, нетно	(9 359)	-
Плащания към доставчици	(389)	(150)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(82)	(77)
(Платени)/възстановени данъци	25	(75)
Други постъпления/(плащания) от оперативната дейност, нетно	(741)	(344)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(9 721)</b>	<b>924</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Други плащания, свързани с придобиване на недвижими имоти	142	(299)
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	-	264
Други (плащания за) / постъпления от инвестиционна дейност, нетно	760	12
Постъпления от продажба на дъщерни дружества, нетно от парични средства	(3)	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>899</b>	<b>(23)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	50 614	-
Плащане по получени банкови заеми	(39 889)	-
Плащания на лихви	(1 496)	(916)
Плащания за такси и комисиони	(100)	(79)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>9 129</b>	<b>(995)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>307</b>	<b>(94)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	90	184
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>397</b>	<b>90</b>

<b>Индивидуален отчет за паричните потоци</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>	<i>(одитирани данни в хил. лв.)</i>
<b>Оперативна дейност</b>		
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти, нетно	(9 359)	
Постъпления от клиенти	823	1 491
Възстановени суми на клиенти по прекратени договори		(236)
Плащания към доставчици	(369)	(142)

Плащания към персонал и осигурителни институции	(82)	(77)
Постъпления от възстановени данъци	25	45
Плащания за данъци	(853)	(120)
Други постъпления/(плащания) от оперативната дейност, нетно	126	(292)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(9 689)</b>	<b>669</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	142	264
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(25)	(112)
Други (плащания за)/ постъпления от инвестиционна дейност, нетно	768	58
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>885</b>	<b>210</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	50 614	
Плащане по получени банкови заеми	(39 889)	
Плащания на лихви	(1 496)	(916)
Плащания за такси и комисиони	(100)	(79)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>9 129</b>	<b>(995)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>		
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	67	183
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>392</b>	<b>67</b>

През 2021 г. паричните потоци от оперативна дейност са отрицателни, вследствие на извършените плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти. Те са компенсирани от положителния поток от финансова дейност на Емитента са финансовите. Който е резултат от разликата в получените и погасените облигационен и банкови заеми.

## 10.2. Одитиране на историческа годишна финансова информация

### 10.2.1. Одиторски доклад

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

В доклада относно одита на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2020 г. няма забележки или квалификации. Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване на инвестиционните имоти по справедлива стойност“. Приложение 8 и 29 към финансовия отчет. Инвестиционните имоти са ключов актив на Групата, чиито размер към 31.12.2020 г. е 66 813 хил. лв. Те формират 71.46 % от общите активи. Те се

оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията установена по МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“. Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит. В тази област нашите одиторски процедури включиха: · Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките от страна на ръководството; · Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител; · Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване. Особено внимание се обръща на адекватността на хипотезите, свързани с влиянието на разразилата се пандемия от COVID-19; · Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество, вкл. с отчитане на ефектите на пандемията от COVID-19; Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във финансовия отчет на Групата, вкл. оповестяването на основните предположения.“

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

*10.2.1a. Отказ на изготвяне на одиторски доклади или резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество*

Одиторските доклад към годишния консолидиран финансов отчет за 2020 г. и годишния индивидуален финансов отчет за 2021 г. не са били отказани от регистрирани одитори и в тях не се съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

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

Освен посочените консолидиран финансов отчет за 2020 г. и индивидуален финансов отчет за 2021 г. в Проспекта няма друга информация, която е била одитирана от Одиторите на Емитента.

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

Финансовите данни в настоящия Проспект са взети от Годишния одитиран консолидиран финансов отчет на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за 2020 г. и от Годишния одитиран индивидуален финансов отчет на „БОЛКАН ЕНД СИЙ

ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за 2021 г. Представената информация на консолидирана основа към 31.12.2021 г. не е одитирана.

### *10.3. Правни и арбитражни производства*

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

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

2020 г. и 2021 г. бяха белязани от пандемията COVID-19.

След датата на последно изготвения неодитиран консолидиран финансов отчет (към 31.12.2021 г.) не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Емитента или на някое дружество от неговата Група. През последното тримесечие на 2021 г. Емитента е продал дъщерното си дружество „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД, като вписването на прехвърлянето в ТРРЮЛНЦ е извършено през 2022 г.

На 27.10.2021 г. Дружеството емитира облигации на стойност 40 000 000 лв., за чието вторично публично предлагане е изготвен настоящия Проспект.

## **11. Нормативно изискуеми оповестявания**

На 01.02.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, междинен индивидуален финансов отчет за четвърто тримесечие на 2020 г.

На 01.03.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, междинен консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие на 2020 г.

На 31.03.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, одитирани годишен индивидуален финансов отчет за 2020 г.

На 29.04.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, одитирани годишен консолидиран финансов отчет за 2020 г.

На 05.05.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, междинен индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2021 г.

На 14.05.2021 г. Емитентът чрез системите extri.bg, e-register и Infostock е публикувал Покана за Редовно годишно Общо събрание на акционерите, вписана в ТРРЮЛНЦ.

На 28.05.2021 г. Емитентът чрез системите extri.bg, e-register и Infostock е публикувал актуализирана Покана за Редовно годишно Общо събрание на акционерите по реда на чл.115, ал.8 от ЗППЦК, вписана в ТРРЮЛНЦ

На 30.11.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, междинен консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2021 г.

На 14.06.2021 г. Емитента е публикувал в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock Протокол за липса на кворум от Редовно годишно общото събрание на акционерите

На 02.07.2021 г. е проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите, на което са разгледани и приети годишните доклади на Съвета на директорите на индивидуална и консолидиран основа, индивидуалния и консолидиран финансов отчет на дружеството и докладите на регистрирания одитор. Взето е решение за отнасяне на финансовия резултат като неразпределена печалба. Съветът на директорите е освободен от отговорност за дейността си през 2020 г. и е гласувано възнаграждението му. Приет е доклад за изпълнението на Политиката за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите. Приета е актуализация на Политиката за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите. Приети са докладите на Директора за връзка с

инвеститорите и на одитния комитет за дейността им през 2020 г. по препоръка на одитния комитет е избран за одитор на индивидуалните и консолидираните финансови отчети на Емитента за 2021 г. специализирано одитолско дружество „Одит Корект“ ООД с № 064 от Публичния регистър, съгласно чл. 20 от ЗНФО. Приети са нов устав и правила за управление на рисковете на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ при участия в учредяването и придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС. Приети са промени в предмета на дейност на дружеството за да отговаря на изискванията на новия ЗДСИЦДС

На 09.07.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, нов устав на Дружеството приет на Редовно годишно Общо събрание на акционерите

На 30.07.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, междинен индивидуален финансов отчет за второ тримесечие на 2021 г.

На 30.08.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, междинен консолидиран финансов отчет за второ тримесечие на 2021 г.

На 03.09.2021 г. Емитентът чрез системите extri.bg, e-register и Infostock е публикувал Покана за Извънредно Общо събрание на акционерите, вписана в ТРРЮЛНЦ

На 11.10.2021 г. е проведено Извънредно общо събрание на акционерите, на което са приети промени в Устава на Дружеството

На 15.10.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, актуализиран устав на Дружеството приет на Извънредно Общо събрание на акционерите

На 25.10.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, Уведомление за взето решение на Съвета на директорите на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за издаване на емисия обезпечени облигации

На 01.11.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, междинен индивидуален финансов отчет за трето тримесечие тримесечие на 2021 г.

На 29.11.2021 г. Емитентът е предоставил в КФН, БФБ и пред обществеността чрез системите extri.bg, e-register и Infostock, междинен консолидиран финансов отчет за трето тримесечие на 2021 г.

На 09.12.2021 г. Емитентът чрез системите extri.bg, e-register и Infostock е публикувал Покана за Извънредно Общо събрание на акционерите, вписана в ТРРЮЛНЦ.

На 13.01.2022 г. Емитента чрез системите extri.bg, e-register и Infostock е публикувал Протокол от проведено Извънредно общо събрание на акционерите, на което се одобрява прехвърлянето/продажбата от страна на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ на 100% от дяловото му участие в „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД, представляващи 182 890 /сто осемдесет и две хиляди осемстотин и дветдесет/ дружествени дяла с номинална стойност от 100 /сто/ лева всеки дял. ИОСА предоставя мандат/овластява Съвета на директорите на Дружеството, да взема решения по всички останали съществени и други условия по продажбата на дружествените дялове, както и да извърши всички необходими правни и фактически действия във връзка с изпълнение на решенията на ОСА.

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

## **12. Договори от съществено значение**

Емитентът няма сключени значителни договори извън обичайната си дейност.

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



**13. Налични документи**

Този Проспект и допълнителна информация за „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ могат да бъдат получени и от публичния регистър на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)).

През периода на валидност на Проспекта същият, както и Устава, историческата финансова информация за Емитента, Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица и всякакви приложения към тях, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от последната финансова година, предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на интернет страницата на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ([www.bsproperties.eu](http://www.bsproperties.eu)).

През периода на валидност на Проспекта същият, както и Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ще са достъпни на интернет страницата на инвестиционния посредник „Реал Финанс“ АД (<https://real-finance.net/?p=1288>).

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

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

Емитент:	„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ
Седалище:	гр. София
Адрес на управление:	ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 476
Електронна поща:	<a href="mailto:info@bsproperties.eu">info@bsproperties.eu</a>
Лице за контакт:	Людмила Даскалова – Изпълнителен директор
Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	<a href="mailto:real-finance@real-finance.net">real-finance@real-finance.net</a>
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

През периода на валидност на Проспекта Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ ще бъде достъпен на хартиен носител на адреса на избрания Довереник на облигационерите ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, ул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2.

**IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. ЗА ПЪРВОНАЧАЛНО И ПОСЛЕДВАЩО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР****1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.**

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

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

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

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

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

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

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

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените в чл. 7, ал. 1 на Устава и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от закона.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Приемлива първоначална инвестиция

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

#### Очаквана годишна доходност от проекта

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

#### Срок на реализация на проекта

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване

в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

#### Ниво на риск

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

#### Възможност за дългово финансиране

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

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

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

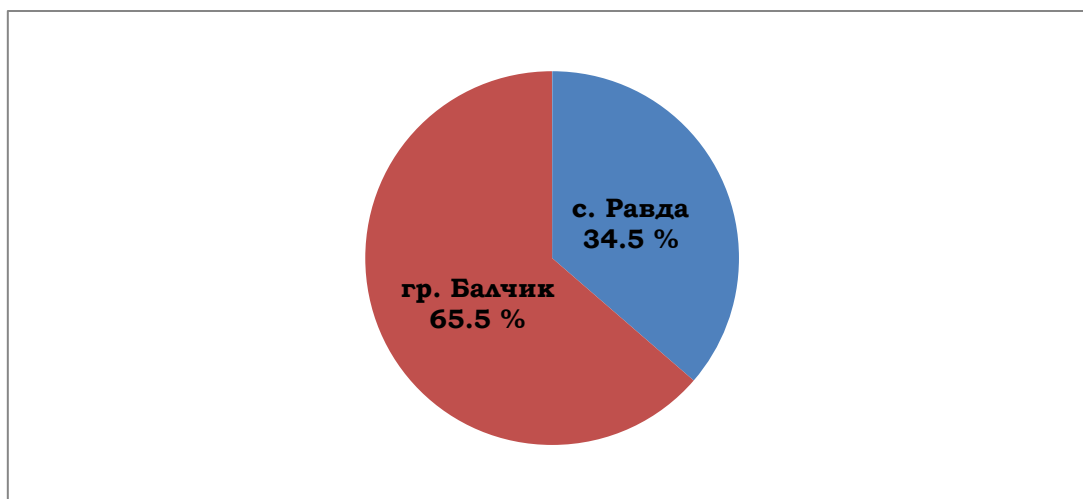
*Графика 1: Структура на инвестиционния портфейл към 31.12.2021 г.*

С най-висок дял са апартаментите с 92.9 на сто, следвани от търговските площи с дял от 2.9 на сто. Отношенията са изчислени на индивидуална основа към 31.12.2021 г.

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

Относителният дял (по пазарна стойност към 31.12.2021 г.) на недвижимите имоти според местонахождението им е представено в следната графика.

Графика 2: Географско разпределение на инвестициите в недвижими имоти към 31.12.2021 г.



Отношението е изчислено на индивидуална основа към 31.12.2021 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“

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

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

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

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

<b>Помещения</b>	<b>Вид</b>	<b>Цвят</b>
Малко студио	модерен	венге
Голямо студио	класически	череша
Малък апартамент	модерен	венге
Среден апартамент	класически	череша
Голям апартамент	модерен	венге
VIP апартамент	модерен	венге

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

Апартаментен комплекс „Карне Дием“

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

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

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

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

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

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

Към датата на емитиране на облигационния заем, част от имотите на Емитента се предоставени като обезпечение в ползва на местна финансова институция по договор за инвестиционен банков кредит на стойност 20 054 хил. евро. Предоставените като обезпечение имоти са следните:

- Блок Д апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок Е1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок F1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок F2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок F3 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок Е2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок С2 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок В апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок С1 апартаменти и паркоместа, находящи се в с. Равда, общ. Несебър;
- Блок R бисто и магазини, находящи се в с. Равда, община Несебър;
- Земя с идентификатор 61056.100.434, находяща се в с. Равда, община Несебър – към датата на Проспекта, вече не е собственост на Емитента;
- Земя с идентификатор 61056.100.438, находяща се в с. Равда, община Несебър – към датата на Проспекта, вече не е собственост на Емитента; Земя с идентификатор 02508.87.115, находяща се в гр. Балчик, ул. Възкресия Диветаковна № 21;
- Апартаменти, находящи се в гр. Балчик, ул. Възкресия Диветаковна № 21;
- Ресторанти, находящи се в гр. Балчик, ул. Възкресия Диветаковна № 21;
- Спортни комплекси, приеман хол, магазин за хранителни стоки, лоби-бар и технически и стопански помещения находящи се в тяло 1 и тяло 2 на комплекс Карпе Дием \*;
- Снек-бар, кафе-бар и 940.11 кв. м. складови площи находящи се в тяло 2 на комплекс Карпе Дием \*.

\* Описанието на тези части е по модел на банката-кредитор. Емитентът води същите като част от посочените по-горе Секции или Ресторанти в Тяло 1 и Тяло 2.

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът е страна по два банкови кредита, обезпечени със собствени недвижими имоти. Предоставените като обезпечение имоти са описани в раздел III. т. 5. 1. по-горе.

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

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

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

Към датата на изготвяне на този Проспект „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ отдава под наем един апартамент от апартаментен комплекс „Карпе Дием“ – гр. Балчик. Относителния дял на оценката на отдадения за под наем апартамент спрямо оценката на всички притежавани от Дружеството недвижими имоти на индивидуална основа е 0.46 %.

Причините за отдаването само на един апартамент са свързани с географското разположение на имотите – на българското Черноморие. През последните години интересът за наемане на такъв тип имоти намаля вследствие на трудностите свързани с пандемията от COVID-19. Основните сделки са за покупко-продажба като през последните години интересът отслабва. Голяма част от търсенето беше формирано от страна на чужди инвеститори – англичани, ирландци, руснаци и др. Този поток инвеститори вече не е налице и дори някои от тях продават закупените имоти. Ръководството на дружеството счита, че това е временно явление, породено от извънредната пандемична и геополитическа обстановка. Нарастването на покупателната способност на българското население засилва неговия интерес към пазара на недвижими имоти и е солидна предпоставка за очакван бъдещ порожителен темп на търсенето. Ръководството на дружеството счита, че имотите имат потенциала както за отдаване под наем, така и за продажба при постъпил интерес.

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

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

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

<b>Застраховано имущество</b>	<b>Начало на застраховката</b>	<b>Край на застраховката</b>	<b>Застрахователна премия</b>	<b>Начин на плащане</b>
Апартаментен комплекс „Карпе Дием“ Ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“	31.05.2021 г.	30.05.2022 г.	7 591.00 лв.	Еднократно плащане на 28.05.2021 г.
Ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“	07.06.2021 г.	06.06.2022 г.	6 970.26 лв.	Еднократно плащане на 02.06.2021 г.

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

5.2.7. последно изготвената оценка на недвижимите имоти, включваща:

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите;  
Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти е 15.12.2021 г.

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти;

Оценката на недвижимите имоти на дружеството към 22.12.2021 г. е на стойност 59 530 828 лева. В одитираният индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2021 г. по статията „инвестиционни имоти“ е посочена стойността 56 755 хил. лв., а остатъка до сумата на всички недвижими имоти е оценката на притежаваната земя в гр. Балчик.

Оценката на недвижимите имоти собственост на „Проджект Пропърти“ ЕООД (специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС) към 31.12.2021 г. е в размер на 10 058 406 лева., което представлява дял 15.05 % от всички инвестиционни имоти на Групата.



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

Обект	Площ кв. м.	Вещен метод	Приходен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2021 г.
182 броя апартаменти	11 817.10	7 746 009 лв.	18 853 901 лв.	16 632 380 лв.	16 632 380 лв.
Търговски обекти	146.42	113 297 лв.	366 995 лв.	316 250 лв.	316 250 лв.

*Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ*

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

Обект	Брой	Вещен метод	Приходен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2021 г.
Сгради - паркоместа	69	474 298 лв.	850 215 лв.	774 900 лв.	774 900 лв.

*Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ*

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

Обект	Разходен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2021 г.
Обзавеждане	399 250 лв.	399 250 лв.	399 250 лв.
Инфраструктура	826 700 лв.	826 700 лв.	826 700 лв.
Басейни	184 400 лв.	184 400 лв.	184 400 лв.

*Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ*

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

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2021 г.
Земя - гр. Балчик	11 201	2 775 800 лв.	2 775 800 лв.	2 775 800 лв.

*Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ*

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

Обект	Разгърната застроена площ в кв. м.	Вещен метод	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2021 г.
181 броя апартаменти – комплекс „Карпе Дием“	14 664	10 412 164 лв.	33 117 807 лв.	33 264 208 лв.	33 264 208 лв.

*Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ*

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

Обект	Площ кв. м.	Вещен метод	Приходен метод	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2021 г.
Ресторанти „Карпе Дием“	1 063,07	775 580 лв.	1 435 961 лв.	1 303 890 лв.	1 303 890 лв.

*Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ*

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

Обект	Метод на дисконтираните парични потоци	Стойност по оценка	Балансова стойност към 31.12.2021 г.
Техн. арх. инвестиционен проект G1-G7	3 053 050 лв.	3 053 050 лв.	3 053 050 лв.

*Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ*

Техническият архитектурен инвестиционен проект представлява поредна фаза на курортното развитие на „Сънрайз клуб“ – с. Равда. Комплексът ще бъде разположен на север от вече изграден комплекс в съответствие с получено разрешение за строеж (виза за проектиране). Хотелът ще се състои от седем тела – три тела по четири етажа, две тела по пет етажа и две тела по шест етажа. Хотелът ще предлага 164 малки, средни и големи

напълно обзаведени апартаменти с кухненски боксове, дневен тракт, спални и бани, автоматични пожароизвестяващи и пожарогасителни системи, високо ниво на сигурност, както и адекватни отоплителни, вентилационни и климатични системи с индивидуален контрол на помещенията.

Емитентът планира да финансира изпълнението на техническия архитектурен инвестиционен проект за курортното развитие на „Сънрайз клуб“ – с. Равда, чрез собствени средства, които ще постъпят от продажбата на дъщерното дружество „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД и от привлечени средства под формата на инвестиционни банкови кредити (при необходимост).

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

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

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

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

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

в) датата, на която е извършена оценката;

Оценката на недвижимите имоти е изготвена на 22.12.2021 г. с ефективна дата на оценката към 22.12.2021 г.

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

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

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

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

При определяне стойността на земята може да се изходи, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно

условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. По този метод се сравняват качествата на продадените единици с оценявания имот и се правят изводи за стойността му.

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

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

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

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

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

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

$$\text{Амор} = (A/T + A2/T2) * 0,5$$

където:

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

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

#### Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)

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

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

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

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

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

Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)

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

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

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

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

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

Сумата на оценката на недвижимите имоти отговаря на стойността на недвижимите имоти отразени в одитирания индивидуален финансов отчет за 2021 г. и на оценката в неодитирания консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г.

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

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

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

Към 31.12.2021 г. неплатените наеми към дружеството за предходни периоди са в размер на 258 хил. лв.

## **6. Данни за банката-депозитар**

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

Банката-депозитар на Дружеството е „Обединена българска банка“ АД със седалище и адрес на управление град София, община Възраждане, ул. „Света София“ 5, електронна страница в интернет [www.ubb.bg](http://www.ubb.bg), телефон: 070011717.

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

„Обединена българска банка“ АД е регистрирана с решение на СГС, фирмено отделение по ф.д. № 31848 от 09.12.1992 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 376, т. 8, р. II, стр. 105, с ЕИК 000694959, с пълен лиценз за извършване на банкова дейност – БНБ, Протокол 63 от 19.11.1992 г. актуализирано със заповед на БНБ № 100-00487 от 17.11.1999 г.

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

Банката-депозитар извършва следните услуги:

- съхранява паричните средства на дружеството;
- открива и обслужва сметки на името на дружеството за притежаваните от него парични средства и ценни книжа
- извършва плащания и операции по нареждане на дружеството и от негово име и за негова сметка;
- поддържа регистър за ценни книжа емитирани в Република България и и притежавани от дружеството, които са вписани в регистъра на Централния депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на банката-депозитар.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните;
- при прекратяване на съществуването на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;
- в случай, че Банката-депозитар сключи с „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ договор с който поеме функции на инвестиционен посредник на дружеството;
- в случай, че Банката-депозитар стане кредитор или гарант на дружеството;

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

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

За дейността по договора „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ заплаща на „Обединена българска банка“ АД възнаграждение в размер на 150 (сто и петдесет) лева месечно.

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ с анекс 02.07.2009 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс от 01.03.2010 г., когато се изменят срокове на изплащане на възнаграждението;
- ✓ с анекс 18.10.2010 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс 30.05.2011 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс 14.10.2011 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ Допълнително споразумение от 19.12.2011 г., когато се променя възнаграждението във връзка с възлагане на допълнителни дейности по строителството на комплекс Карпе Дием;
- ✓ с анекс от 01.02.2012 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ Допълнително споразумение от 28.02.2012 г., когато се прави допълнение към допълнително споразумение от 19.12.2011 към Договор от 06.12.2007 г.;
- ✓ със споразумение от 22.05.2018 г., когато се регламентират условията за обработване на лични данни;
- ✓ с анекс от 01.08.2018 г., когато се изменя размера на възнаграждението;
- ✓ с анекс от 04.12.2020 г., когато се удължава срока на договора;
- ✓ с анекс от 18.01.2022 г., когато договора за извършване на дейност от „Холдинг Варна“ АД като обслужващо дружество по отменения ЗДСИЦ се

изменя като договор за извършване на дейност като трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и клаузите в него са съобразени с действащото законодателство.

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

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

Консултации и анализ относно инвестиционната стратегия на Дружеството

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

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

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

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

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

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

Третото лице контролира състоянието на недвижимите имоти. Намира и предлага на възложителя в съответствие с неговите указания, потенциални наематели за имотите и води преговори с тях. Извършва подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба. Осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорените задължения. Извършва строежи и подобрения в недвижимите имоти, като организира ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на Дружеството и при спазване на изискванията и ограниченията в приложимите нормативни актове и Устава на Дружеството.

Договорът с третото лице се сключва за срок от десет години и в случай, че 90 дни преди изтичане на срока никоя от страните не възрази писмено, той се счита за продължен за още три години. Договорът се прекратява с изтичане на срока му, по взаимно съгласие на страните или едностранно с писмено предизвестие на изправната страна, когато насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ заплаща ежемесечно възнаграждение на третото лице за административно и счетоводно обслужване в размер на 675 лева без ДДС. Дружеството изплаща възнаграждение в размер на 500 лева без ДДС за дейности

свързани с управлението на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, находящ се в град Балчик.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Възнагражденията през 2020 г. по лица са както следва:

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

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

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

За периода 01.01.2021 г. - 31.12.2021 г. на членовете на Съвета на директорите са начислени възнаграждения в размер на:

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

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

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

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

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

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

Към датата на изготвяне на този проспект Емитентът притежава участие в капитала на едно дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС – „Проджект Пропърти“ ЕООД, ЕИК 124060334. „Проджект Пропърти“ ЕООД е специализирано дружество по чл.28, ал.1 от ЗДСИЦДС. „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ притежава 100 % от капитала на дружеството. Седалището на „Проджект Пропърти“ ЕООД е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Генерал Колев 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4. Дружеството се представлява и управлява от Людмила Даскалова. Електронна поща за кореспонденция с представляващия - l.daskalova@bsproperties.eu. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към 31.12.2021 г. е 9.23 %. Процентно съотношение на инвестицията в специализираното дружество към активите на Емитента към датата на изготвяне на Проспекта е 9.23 %.

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

След датата на изготвяне на последните междинни отчети Емитентът е прехвърлил 100 % от дяловото си участие си в другото дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС – „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД като сделката е вписана в ТРРЮЛНЦ на 14.01.2022 г. с акт за вписване № 20220114120006. Стойността на сделката по прехвърляне на дяловете е в размер на 20 700 000 лв. Към датата на изготвяне на проспекта сумата не е постъпила по сметка на Емитента и се очаква да постъпи в сроковете посочени в договора.

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

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

Имотите на дружеството се състоят от:

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

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

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

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

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

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

Относителният дял на недвижимите имоти на „Проджект Пропърти“ ЕООД към недвижимите имоти на Групата към 31.12.2021 г. е 15.05 %. Относителният дял на всеки от имотите на Дружеството към общата им стойност е посочена в т. 5.2.7., б. „б“ на Раздел IV по-горе.

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

Към 31.12.2021 г. и към датата на Проспекта „Проджект Пропърти“ ЕООД не отдава недвижими имоти под наем.

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

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

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

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

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

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

**V. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 14 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ДОКУМЕНТ ЗА НЕДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ)**

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

1.1. Лицата отговорни за информацията посочена в този Проспект са посочени в раздел „Отговорни лица“ на Раздел III Информация по приложение 8 от делегиран регламент 2019/980, на стр. 24 и 25 по-горе.

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

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

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

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

**1.5. Декларации**

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

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

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

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

**2. Рискови фактори**

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

**3. Съществена информация**

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

Доколкото е известно на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

Със средства от облигационната емисия не са придобивани недвижими имоти от насрещни страни - юридически лица, които са свързани с „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и/или с неговото дъщерно дружество, съобразно разпоредбата на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК.

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

Корпоративните облигации на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на БФБ, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Дружеството използва средствата от облигационния заем съобразно Предложението към инвеститорите, а именно:

Погасяване на инвестиционен кредит - 39 555 хил. лв. Кредитът е сключен на 30.12.2010 година и през годините е анексиран неколккратно. Размерът на кредита възлиза на 20 155 хил. евро (39 419 хил. лв.), като част от него е погасен и към датата на падежа главницата е на стойност 20 054 хил. евро. Целта на кредита е покупка на земя, придобиване на право за строеж и строителство на апартаментен хотел в гр. Балчик. Насрещната страна по кредита е местна кредитна институция, която не е свързано лице с Емитента. Лихвеният процент по кредита се изчислява като валидния базов лихвен процент на банката плюс надбавка (към датата на погасяване на кредита лихвения процент е 2.80%). Имотите предоставени като обезпечение по кредита са описани в раздел IV, т. 5.2.3. на този Проспект. По договора не са изплащани неустойки;

Заплащане на такси и комисионни към Довереника на облигационерите и упълномощения инвестиционен посредник - 90 хил. лв.;

Застрахователни премии, свързани с обезпечението на настоящата облигационна емисия – 69 хил. лв.;

Текущи разходи и такси, в т. ч. нотар. такси, ремонти и други – 146 хил. лв.

Останалите средства от емисията в размер от 140 хил. лв. са налични по банкова сметка на дружеството емитент.

При емитирането на корпоративните облигации на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица.

#### *Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане*

<b>Разходи</b>	<b>Стойност /в лева/</b>
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД*	<b>216.00</b>
Такса за регистрация на емисията в ЦД и издаване на депозитарни разписки*	<b>1 538.00</b>
Такси за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем*	<b>20.00</b>
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД във връзка с частно пласиране на емисия облигации (с вкл. ДДС)*	<b>14 400.00</b>
<b>Общо</b>	<b>16 194.00</b>

#### *Разходи, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа*

<b>Разходи</b>	<b>Стойност /в лева/</b>
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ	<b>1 200.00</b>
Възнаграждение на ИП „Реал Финанс“ АД за изготвянето на проспект за допускане до търговия на регулиран пазар (с вкл. ДДС)	<b>6 000.00</b>
Такса за одобрение на проспект съгласно тарифата на КФН*	<b>10 000.00</b>

<b>Общо</b>	<b>17 200.00</b>
-------------	------------------

*\* Разходи, които към датата на проспекта за заплатени*

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и с изготвянето на Проспекта се очаква да бъде 33 394 лв. или 0.835 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 40 млн. лв. представляват 0.083 %.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност на дружество със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти. Очакванията на ръководството на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ са собствените недвижими имоти да генерират достатъчен доход под формата на наем, рента или аренда или от разликата в покупната и продажната стойност на имота, като тези доходи ще бъдат основния източник на средства за изплащане на лихвите и главничните плащания по облигационния заем.

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

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

Предмет на публичното предлагане са 40 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 40 млн. лева.

Идентификационният код на емисията облигации на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е BG2100013213. Номиналната стойност на една облигация е 1 000 лева. Емисията облигации е първа по ред за Емитента.

*4.2. Законодателство, по което са издадени ценните книжа*

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- ✓ Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- ✓ Закон за пазарите на финансови инструменти;
- ✓ Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ✓ Закон за Комисията за финансов надзор;
- ✓ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ✓ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ✓ Търговски закон;
- ✓ Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;
- ✓ Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията;
- ✓ Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за

- уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- ✓ Наредба № 2 от 09.11.2011 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар;
  - ✓ Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
  - ✓ Наредба № 8 от 03.09.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
  - ✓ Валутен закон;
  - ✓ Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
  - ✓ Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

4.3. *Информация за това 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*

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД. Адрес на „Централен депозитар“ АД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Електронна страница: [www.csd-bg.org](http://www.csd-bg.org).

4.4. *Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия. Ако не е фиксирана, се посочва максималната сума на ценните книжа, които ще се предлагат (ако е налична), и се описват механизмите и сроковете за публично обявяване на окончателната сума на предлагането.*

С настоящият Проспект ще бъде заявено допускане до търговия на регулиран пазар на 40 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 40 млн. лева.

#### 4.5. *Валута на емисията на ценните книжа*

Емисията облигации на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е деноминирана в лева.

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

При неплатежоспособност на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери.

Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други кредитори.

Емисията е обезпечена по реда на ЗППЦК и в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента сумата по лихви и/или главнични плащания ще бъде покрита от Гаранта по емисията.

В случай на неплатежоспособност на Емитента и отказ на Гаранта да заплати неосъществяваните главнични и/или лихвени плащания облигационерите ще бъдат удовлетворени от масата на несъстоятелността на Емитента. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Следва да се приеме, че кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени

вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“.

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

Облигациите на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане 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 заповед. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен заповед, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от емисията, за която се иска допускане за търговия са един клас. Те осигуряват еднакви права на притежателите си.

Основните права на облигационерите са:

- ✓ вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- ✓ вземания за лихви по притежаваните облигации;
- ✓ право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас);
- ✓ право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- ✓ право на информация;
- ✓ право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК;
- ✓ право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от довереник.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегирани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. Довереникът на облигационерите не е свързано лице по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. Изборът на Довереник на облигационерите бе потвърден от Първото общо събрание на облигационерите проведено на 25.11.2021 г. в седалището на Емитента. Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ е

достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, ул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2. Договорът е публикуван и на интернет страниците на Довереника ([http://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR\\_DOVERENIK-BSP\\_ADSIC-ABV-27.10.2021-website.pdf](http://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR_DOVERENIK-BSP_ADSIC-ABV-27.10.2021-website.pdf)) на Емитента „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ([www.bsproperties.eu](http://www.bsproperties.eu)) и на инвестиционния посредник „Реал финанс“ АД (<https://real-finance.net/?p=1288>).

В предложението за записване на облигации са посочени условия, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации:

- ✓ **Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи консолидирани пасиви отнесени към общата сума на консолидираните активи). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;
- ✓ **Покритие на разходите за лихви:** Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви). Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани консолидирани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- ✓ **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в консолидирания баланс се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.50.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Съгласно данните от последния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2021 г., стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 48.7% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 50 789 хил. лв. и консолидирани активи 104 185 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 0.10 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент, обхващащ последните 12 месеца (през периода 01.01.2021 г. - 31.12.2021 г.) на база публикувани консолидирани финансови отчети на Емитента, са съответно: консолидиран финансов резултат от обичайна дейност (908) хил. лв. и консолидирани разходи за лихви от 1 010 хил. лв.;
- Текуща ликвидност: 25.03 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.50). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 34 036 хил. лв. и консолидирани текущи пасиви 1 360 хил. лв.;

**Към 31.12.2021 г., Емитента спазва две от трите финансови съотношения. Емитентът очаква през следващите тримесечие и коефициентът „Покритие на разходите за лихви“ да бъде спазен след като реструктурирането на разходите подпомогне постигането на положителен финансов резултат.**



Неспазването на определените финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Датата на падежа на емисията е 27.10.2030 г. Плащането на главницата е на дванадесет вноски, като последната съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

2) изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11. от настоящото Приложение, явяващо се част от Проспекта, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“);

4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай, че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

*Параметри, подлежащи на промяна:*

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - обезпечението по емисията облигации, датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които емитентът е приел да спазва.

*Предпоставки и условия за извършване на промени:*

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на Дружеството и на облигационерите:

- ✓ сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- ✓ съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;
- ✓ съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо дружеството.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 % от всички облигационери или СД на Дружеството.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на Емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която Емитентът упражнява дейността си.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „Емитентът ще учреди ипотекни върху собствени имоти в полза на Довереника на облигационерите“.

Към датата на изготвяне на този Проспект решение на СД за замяна на обезпечението от застраховка към ипотека на имоти не е взето. В бъдеще при вземане на такова решение то ще бъде гласувано от Общото събрание на облигационерите, след представяне на информация за конкретните имоти и на техни актуални оценки, удостоверяващи, че стойността им е достатъчна за обезпечаване на емисията. СД не може да се ангажира със срок, в който такова решение ще бъде взето.

*Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:*

СД на Дружеството има право да инициира промени в условията по емисията, като свика ОС на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 % от облигационерите по емисията.

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

- ✓ промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- ✓ издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на ОС на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между Емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на Емитента следва да се обсъди и приеме от ОС на облигационерите. Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и по-специално на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите с мнозинство 3/4 от представените облигации. Събранието е законно, ако на него е представена 2/3 от облигационния заем. Недопустимо е обратно действие на промените в условията, при които са издадени облигациите.

При вземане на решение за замяна на обезпечението по емисията, СД свиква ОС на облигационерите, на което предоставя информация за предложените като обезпечение имоти, заедно с техни актуални оценки, направени от независим оценител. Ако ОС на облигационерите вземе решение за замяна на обезпечението се пристъпва към промяна към договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ (склучване на нов договор с избрания Довереник), в който се извършва детайно описание на представените като обезпечение имоти. Емитентът ипотекира имотите в полза на Довереника, след което Довереника представя съгласие за прекратяване на застраховката, с която е обезпечената облигацията от емитирането ѝ.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### *4.8. Информация за емисията*

##### *4.8.1 Обща информация за лихвените плащания*

###### *а) Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва*

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Тя се определя като плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-нисък от 2.80 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Определянето на лихвения процент за всеки шестмесечен период се определя по формулата:

**Лихвен процент = 6-месечен EURIBOR + 3.00 %**

В случаите, в които така определения лихвен процент е по-нисък от 2.80%, то

**Лихвен процент за шестмесечния период = 2.80 %**

*Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период*

Лихвата за първия шестмесечен период с падеж 27.04.2022 г. изчислена съгласно посочената в предходния абзац методика е в размер от **2.80 %** (две цяло и осемдесет стотни процента) проста годишна лихва.

Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = (НС * АП * РД) / РДг$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

АП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

*б) Разпоредби, свързани с платимата лихва*

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.

*в) Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите*

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (27.04.2022 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

*г) Датите на лихвените плащания са, както следва:* 27.04.2022 г., 27.10.2022 г., 27.04.2023 г., 27.10.2023 г., 27.04.2024 г., 27.10.2024 г., 27.04.2025 г., 27.10.2025 г., 27.04.2026 г., 27.10.2026 г., 27.04.2027 г., 27.10.2027 г., 27.04.2028 г., 27.10.2028 г., 27.04.2029 г., 27.10.2029 г., 27.04.2030 г., 27.10.2030 г.

Датите на главничните плащания са, както следва: 27.04.2025 г., 27.10.2025 г., 27.04.2026 г., 27.10.2026 г., 27.04.2027 г., 27.10.2027 г., 27.04.2028 г., 27.10.2028 г., 27.04.2029 г., 27.10.2029 г., 27.04.2030 г., 27.10.2030 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Датата на падеж на емисията е 27.10.2030 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Дата на фиксиране на лихвата
1	27.10.2021	27.04.2022	2.80 %	182	365	22.10.2021
2		27.10.2022	6M	183	365	20.04.2022
3		27.04.2023	Euribor +	182	365	24.10.2022
4		27.10.2023	3.00%, min	183	365	24.04.2023
5		27.04.2024	2.80%	183	366	24.10.2023

6		27.10.2024		183	366	24.04.2024
7		27.04.2025		182	365	23.10.2024
8		27.10.2025		183	365	23.04.2025
9		27.04.2026		182	365	22.10.2025
10		27.10.2026		183	365	22.04.2026
11		27.04.2027		182	365	22.10.2026
12		27.10.2027		183	365	22.04.2027
13		27.04.2028		183	366	22.10.2027
14		27.10.2028		183	366	24.04.2028
15		27.04.2029		182	365	24.10.2028
16		27.10.2029		183	365	24.04.2029
17		27.04.2030		182	365	24.10.2029
18		27.10.2030		183	365	23.04.2030

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия:

№ на лихвените плащания	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Размер на плащането (на една облигация)	Общ размер на лихвено плащане
1	27.10.2021	27.04.2022	2.80 %	13.96 лв.	558 465.75 лв.
2		27.10.2022	2.80 %	14.04 лв.	561 534.25 лв.
3		27.04.2023	2.80 %	13.96 лв.	558 465.75 лв.
4		27.10.2023	2.80 %	14.04 лв.	561 534.25 лв.
5		27.04.2024	2.80 %	14.00 лв.	560 000.00 лв.
6		27.10.2024	2.80 %	14.00 лв.	560 000.00 лв.
7		27.04.2025	2.80 %	13.96 лв.	558 465.75 лв.
8		27.10.2025	2.80 %	13.69 лв.	547 495.89 лв.
9		27.04.2026	2.80 %	13.26 лв.	530 542.47 лв.
10		27.10.2026	2.80 %	12.63 лв.	505 380.82 лв.
11		27.04.2027	2.80 %	11.87 лв.	474 695.89 лв.
12		27.10.2027	2.80 %	10.88 лв.	435 189.04 лв.
13		27.04.2028	2.80 %	9.80 лв.	392 000.00 лв.
14		27.10.2028	2.80 %	8.40 лв.	336 000.00 лв.
15		27.04.2029	2.80 %	6.98 лв.	279 232.88 лв.
16		27.10.2029	2.80 %	5.26 лв.	210 575.34 лв.
17		27.04.2030	2.80 %	3.49 лв.	139 616.44 лв.
18		27.10.2030	2.80 %	1.75 лв.	70 191.78 лв.

\* Забележка – примерните стойности на лихвените плащания са изчислени при размер на б-месечния EURIBOR от -0.358 % изчислен за 04.04.2022 г.

Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пъления падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

*д) Сроктът на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата*

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо. Вземанията за лихви и главници стават изискуеми на дати, предвидени в таблиците на т. 4.8. и 4.9. от раздел V в настоящия Проспект.

*4.8.2. Допълнителна информация, свързана с обстоятелството, че лихвеният процент на емисията облигации не е фиксиран.*

*а) декларация, посочваща вида на базовия инструмент*

Съобразно предложението за частно предлагане на облигациите от настоящата емисия, лихвеният процент по нея се определя на база 6-месечен EURIBOR.

*б) описание на базовия инструмент, въз основа на който се формира процентът*

Euro Interbank Offered Rate или накратко EURIBOR е индикатор, използван на паричните пазари в Европейския съюз и представлява лихвеното равнище, на което най-големите банки разменят помежду си краткосрочни депозити. Бенчмарк индексът е съобразен с изискванията на Регламент (ЕС) 2016/1011 на Европейския парламент и на Съвета от 8 юни 2016 година относно индекси, използвани като бенчмаркове за целите на финансови инструменти и финансови договори или за измерване на резултатите на инвестиционни фондове, и за изменение на директиви 2008/48/ЕО и 2014/17/ЕС и на Регламент (ЕС) № 596/2014. Определя се в 11.00 ч. и се публикува след 12.00 ч. централно-европейско време (СЕТ) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), находящ се в Брюксел, Белгия, който извършва ежегодна оценка за методологията на определяне на индекса. Информация за текущо публикуваните и исторически данни на индекса EURIBOR е достъпна на интернет страницата на агенцията ([www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)).

*в) използваният метод за съотнасяне на процента към базовия инструмент*

Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата, предхождаща с 3 работни дни датата на съответното предходно лихвено/главично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем.

*г) посочва се дали информацията за миналите и бъдещите стойности на базовия инструмент и неговата променливост може да бъде получена по електронен път и дали тази информация може да бъде получена безплатно*

На графиката по-долу е представено месечните стойности на 6-месечния Euribor за период от десет години (м. февруари 2012 г. – м. февруари 2022 г.):



*Източник: European Money Markets Institute (EMMI)*

Стойността на 6-месечния Euribor за избрания десетгодишен период средномесечно се е движил в границите от -0.546% (декември 2021 г.) до 1.776% (октомври 2011 г.).

Безплатна информация за стойностите на базовия индекс 6-месечен EURIBOR може да бъде открита на страницата на администратора на индекса ЕММИ ([www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)).

Българска фондова борса АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) публикува текущо определения, вече изчислен и действащ лихвен процент за всяка облигационна емисия, която се търгува на регулиран пазар (по партидата на всеки емитент), закръглен до третия знак след десетичната запетая в сектор „Параметри на емисията“ на ред „Текуща стойност на лихвения процент“.

*д) описание на всички събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент*

Към датата на изготвяне на този Проспект няма информация за събития, водещи до смущения на пазара или сетълмента, които засягат базовия инструмент

*е) правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент*

Емитентът не е изготвял правила за извършване на корекции във връзка със събития, свързани с базовия инструмент. В случай на извършване на корекция от страна на администратора на индекса ЕММИ, след узнаването за тази корекция Емитентът ще извърши съответната корекция в начисления и дължим лихвен процент и ще уведоми обществеността за това.

В случай, че към датата, на която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, Money Markets Institute (ЕММИ) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последната предходна стойност, която е публикувал администратора на индекса.

*ж) наименование на изчисляващото лице*

Стойността на дължимото лихвено плащане за всеки шестмесечен период се определя от Емитента и се разпределя от Централен Депозитар АД.

*з) ако лихвеното плащане по ценната книга е обвързано с дериватен компонент, на инвеститорите се дава ясно и изчерпателно обяснение, за да могат да разберат как стойността на базовия инструмент (или инструменти) влияе върху стойността на техните инвестиции, особено във връзка с най-непосредствените рискове*

Лихвеното плащане по настоящата облигационна емисия не е обвързано с дериватен компонент.

*4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване*

*а) Падеж*

Датата на падежа на емисията 27.10.2030 г.

*б) Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване. Описва се авансовата амортизация, ако такава е предвидена по инициатива на емитента или на притежателя, като се посочват сроковете и условията на амортизацията*

Плащането на главницата е на дванадесет вноски, като последното съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на някое от главничните плащания съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- ✓ облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;
- ✓ изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- ✓ посочените в точка 4.7. от Раздел V на настоящия Проспект случаи на неизпълнение, при настъпването на които, Довереника на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;

- ✓ предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. от Раздел V на настоящия Проспект.

Главнични плащания по облигационната емисия са, както следва:

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания
1	27.04.2025	182	365	1 000 000.00 ЛВ.
2	27.10.2025	183	365	1 000 000.00 ЛВ.
3	27.04.2026	182	365	2 000 000.00 ЛВ.
4	27.10.2026	183	365	2 000 000.00 ЛВ.
5	27.04.2027	182	365	3 000 000.00 ЛВ.
6	27.10.2027	183	365	3 000 000.00 ЛВ.
7	27.04.2028	183	366	4 000 000.00 ЛВ.
8	27.10.2028	183	366	4 000 000.00 ЛВ.
9	27.04.2029	182	365	5 000 000.00 ЛВ.
10	27.10.2029	183	365	5 000 000.00 ЛВ.
11	27.04.2030	182	365	5 000 000.00 ЛВ.
12	27.10.2030	183	365	5 000 000.00 ЛВ.

#### 4.10. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността

##### а) Информация за доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща. Лихвеният процент по настоящата емисия облигации се определя като сума от размера на 6-месечен EURIBOR към определена дата и надбавка от 3.00 %, но не по-нисък от 2.80 %.

##### б) Кратко описание на метода, по който се изчислява доходността по буква а).

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 - P0 + \sum CF) / P0$$

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

$\sum CF$  - сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

Начина за промяна на датите на лихвените плащания, главничното плащане, както и размера на лихвения процент по настоящата емисия са посочени в раздел V, т. 4.8. от този Проспект.

4.11. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство.

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ и е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите. Изборът на Довереник на облигационерите следва да бъде потвърден от Първото общо събрание на облигационерите, което се проведе на 25.11.2021 г. в седалището на Емитента.

В чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК се съдържат ограничения относно лицата, които могат да бъдат избирани за Довереник на облигационерите, в т.ч. такива не могат да бъдат търговска банка или инвестиционен посредник:

1. които са поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от същия емитент;
2. които са облигационер и притежават повече от 20 на сто от същата облигационна емисия;
3. които контролират пряко или непряко емитента или са контролирани пряко или непряко от емитента на облигациите;
4. към които емитентът или икономически свързано с него лице по смисъла на § 1, ал. 1, т. 5 от допълнителните разпоредби на Закона за кредитните институции има условно или безусловно задължение по договор за кредит или по издадена от банката гаранция;
5. в други случаи, в които е налице или може да възникне конфликт между интереса на банката или инвестиционния посредник, или на лице, което контролира банката или инвестиционния посредник, и интереса на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от  $\frac{1}{2}$  от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право:

- ✓ на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията на довереника по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка стойността на Застраховката;
- ✓ да изисква и получава всякакви документи, представляващи част от или свързани със Застрахователната полица, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователна полица или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, включително добавък (анекс) към Застрахователната полица и др.;
- ✓ на достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
- ✓ да свиква ОС на облигационерите по реда на чл. 214 от ТЗ.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

- ✓ да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- ✓ при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа, да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечавщи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
- ✓ в срока и при условията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и да предостави на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК относно спазването на условията на облигациите, както и информацията относно:
  - а) Промяна в състоянието на Застраховката по смисъла на договора с Довереника, доколкото Довереника е бил уведомен от Емитента за тези промени;
  - б) финансовото състояние на Емитента с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
  - в) предприетите от Емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК;
  - г) извършените от довереника действия в изпълнение на задълженията му;



д) наличието или липсата на нормативно установените пречки, съгласно чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК, посредника да бъде довереник на облигационерите;

- ✓ редовно да проверява наличността и състоянието на Застраховката, включително като изисква от Емитента информацията и документите, посочени в договора;
- ✓ да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
- ✓ да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
- ✓ в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.
- ✓ Довереника има право, когато са налице обстоятелства, въз основа на които може да се смята, че е настъпила промяна в състоянието на Застраховката, вкл. спадане на размера на рисковата експозиция под минималната стойност на рисковата експозиция, да поиска сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция или да поиска предоставяне на допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията съгласно изискванията на ЗППЦК, в срок до 20 (двадесет) дни от установяването.

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, довереник е длъжен:

- ✓ до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията, които довереника предприема;
- ✓ да предприеме необходимите действия за защита на общите права и интереси на облигационерите, включително:

а) да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за промяна в състоянието на Застраховката, сключване от Емитента на допълнителна Застраховка (вкл. и с друго лицензирано застрахователно акционерно дружество) до достигане на минималната стойност на рисковата експозиция, както и допълнително обезпечение за вземанията на облигационерите по Емисията, по преценка на довереника;

б) да уведоми Емитента за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да уведоми Застрахователя за очакваното застрахователно събитие, както и да предприеме действията съгласно Застрахователната полица по предявяване на претенциите на облигационерите за застрахователно обезщетение;

г) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо Емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на Емитента по облигационния заем в случаите на неизпълнение на техните задължения по облигационната емисия и гаранцията;

д) да предявява искиове против Емитента, включително и/или;

е) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

Съгласно чл. 12, ал. 1 от договора с довереника на облигационерите Емитентът се задължава да сключи Застраховка съгласно чл. 3, т. 1 и сл. в негова полза в качеството му на Довереник на облигационерите за обща Рисква експозиция в размер на 47 839 386.30 лв. (четиридесет и седем милиона осемстотин тридесет и девет хиляди триста осемдесет и шест лева и тридесет стотинки) лева, включваща общ размер на лихвите по облигациите от Емисията в размер на 7 839 386.30 лв. (седем милиона осемстотин тридесет и девет хиляди триста осемдесет и шест лева и тридесет стотинки) лева и общ размер на главницата по облигациите от Емисията в размер на 40 000 000 (четиридесет милиона) лева. Застраховката по предходното изречение следва да включва

цялата номиналната стойност на издадените облигации от Емисията, както и всички дължими редовни лихви, и да бъде с период на застрахователно покритие - срока /матуритета/ на Емисията.

Спазването на Минималната стойност на рисковата експозиция е задължително за целия срок на емисията и следва да се поддържа постоянно от Емитента, който информира довереника в случай на спадане на рисковата стойност или друга промяна в състоянието на Застраховката, съгласно условията и в сроковете по договора и Застрахователната полица.

#### *Предсрочна изискуемост*

Съгласно чл. 13 от договора с довереника ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, той следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

- ✓ Емитентът не изпълни задължението си сключване/анексиране и поддържане на Застраховка при условията на договора;
- ✓ Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника, за Промяна в Състоянието на Застраховката;
- ✓ Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- ✓ Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
- ✓ Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- ✓ Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от ТЗ;
- ✓ за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

Ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането. Неспазване на поетия ангажимент за допускане до търговия на облигациите в срок от 6 месеца и неизпълнение на задължението за обратно изкупуване от страна на Емитента не е основание за предсрочна изискуемост на облигационния заем.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4, както и на адреса на управление на Довереника „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, ул. „Княз Борис I” № 7, ет. 2. Договорът е публикуван и на интернет страницата на Довереника [http://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR\\_DOVERENIK-BSP\\_ADSIC-ABV-27.10.2021-website.pdf](http://abvinvest.eu/wp-content/uploads/DOGOVOR_DOVERENIK-BSP_ADSIC-ABV-27.10.2021-website.pdf).

#### *Представителство на облигационерите в ОС на акционерите*

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК. Съгласно чл. 100а от ЗППЦК при наличие на договор с довереник на облигационерите не се прилагат чл. 208, чл. 209, ал. 2 и чл. 210-213 от ТЗ.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване Вписване 20211103073852. ОС на облигационерите се проведе на първата дата, на която бе свикано. На ОС бяха представени 98.86 % от емитираните облигации. С пълно мнозинство от представените облигации бе потвърден избора на „АБВ Инвестиции“ ЕООД за лице изпълняващо функциите на Довереник на облигационерите.

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

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204 от ТЗ, чл. 44 от Устава на Дружеството и във връзка с решение на СД на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ от 22.10.2021 г.

*4.13. Дата на емитиране на ценните книжа*

Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 27.10.2021 г.

*4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа*

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде корпоративни облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице в Търговския регистър, регистрация по ЕИК и удостоверение за данъчна регистрация. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, ЦД регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични корпоративни облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на корпоративните облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на

инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверяващ документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

*Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа*

Съгласно решение на СД на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ от 22.10.2021 г. за издаване на първа емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповор или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, заложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на заповор заповорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповорът има действие от момента на връчването на заповорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на заповора вискателят може да поиска:

- ✓ възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- ✓ извършване на публична продажба.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, 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 предходния абзац по отношение на заложените финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сепълмент на сделката.

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

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповор. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

4.15. *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. Информацията относно данъчното третиране на ценните книжа, когато предложената инвестиция е свързана със специален за този вид инвестиции данъчен режим.*

По устройствен акт Седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

*Данъчно облагане на доходите от Облигации*

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, чиито постоянен адрес е в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнен интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Емитентът настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относимите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите, и данъчният режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Проспект и „Реал Финанс“ АД не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално ЗДДФЛ и ЗКПО.

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

*Български притежатели*

*Данъци, дължими от местни физически лица*

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната

печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

*Данъци, дължими от местни юридически лица*

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

*Чуждестранни притежатели*

*Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица*

По принцип, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10 % и се определя върху брутната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху брутния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

*Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане*

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от лихви са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл. 138, ал. 1, т. 5 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс при доходи от държавни, общински и други дългови ценни книжа, когато не са освободени от данъчно облагане се изисква поименен сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите.

В случай, че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

#### *Задължения за удържане на данък*

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

*4.16. Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия — ако са различни от емитента, включително идентификационния код на правния субект (ИКПС)*

Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
ЕИК:	121746470
LEI код:	2594006NSRRSXP5DNI15
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Драган Драганов – Изпълнителен директор

## **5. Ред и условия на публичното предлагане на ценни книжа**

*5.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането.*

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

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа,

могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е в размер на 40 000 000 (четиридесет милиона) лева, разпределени в 40 000 (четиридесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „Реал Финанс“ АД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

*5.1.2. Период, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване*

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

Вторичната търговия на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

*5.1.3. Описание на възможността за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми*

Всички 40 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

*5.1.4. Подробна информация за минималната и/или максималната сума, посочена в заявлението (изразена като брой ценни книжа или като съвкупна сума на инвестицията)*

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

*5.1.5. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа*

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т. нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това и актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран



пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД.

Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитително закупуване.

#### *5.1.6. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането*

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

#### *5.1.7. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права на подписката*

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор може да подаде съответно нареждане за покупка.

### *5.2. План за пласиране и разпределение*

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

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

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

Няма предвидена подобна процедура.

### *5.3. Цена*

*5.3.1. Очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Сума на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача*

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 /хиляда/ лева. Цената за покупко-продажба за

целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

#### *5.4. Пласиране и поемане*

*5.4.1. Името и адреса на координатора/координаторите на цялостното предлагане и на отделните части от предлагането, както и, доколкото е известно на емитента или на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането*

Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично (частно) пласиране чрез ИП „Реал Финанс“ АД.

*5.4.2. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава*

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. Адрес на ЦД: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

*5.4.3. Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществените характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането*

Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

*5.4.4. Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане*

Споразумение за поемане не е било постигнато и не се планира такова в бъдеще.

## **6. Допускане до търговия и организация на търговията**

*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, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват. Това обстоятелство трябва да бъде посочено, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия ще бъде непременно одобрено*

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупуват облигации на равни начала, при спазване на условията и реда, изложени по-долу.

След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено. Не се предвижда кандидатстване за допускане до търговия на други равностойни пазари.

В случай на одобрение на Проспекта от страна на КФН се очаква облигациите да бъдат допуснати до търговия на БФБ на или около 05.05.2022 г.

След потвърждаване на Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, е възможна регистрацията на настоящата емисия ценни книжа за търговия на Многостранната система за търговия MTF – Sofia. Към датата на изготвяне на този Проспект, СД на Емитента не е взело решение за такава регистрация.

*6.2. Всички регулирани пазари, 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 се или ще се предлага публично или допуска до търговия*

Към датата на настоящия документ, Емитентът няма допусната до търговия на регулиран пазар емисия облигации от същия клас.

*6.3. Име и адрес 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*

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

*6.4. Емисионната цена на ценните книжа*

Облигациите от настоящата емисия са предложени и заплатени от инвеститорите при емисионна цена, равна на номиналната стойност на една облигация от 1000 лв. за брой.

## **7. Допълнителна информация**

*7.1. Ако в Проспекта са посочени консултанти във връзка с дадената емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите*

В Проспекта не са посочвани консултанти.

*7.2. Индикация за друга информация в Проспекта, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад*

Освен посочените финансови отчети в Проспекта не е посочвана информация, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

*7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента. Кратко обяснение на значението на рейтинга, ако е било обявено от доставчика на рейтинга*

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

## **VI. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 21 ОТ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 (ГАРАНЦИИ)**

### **1. Същност на гаранцията**

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 47 839 386.30 лева. Срокът на полицата е до 11.12.2030 г. Съгласно своите общи условия за застраховане на облигационни емисии, Застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застраховация „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ в полза на всеки облигационер, на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застраховация, освен

задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Съгласно Добавък № 1 от 17.03.2022 г. Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор, дори в случаите, в които премията не е платена изцяло от Застрахователя, като са посочени и някои членове от Общите условия на Гаранта, които не са приложими към полицата, а текстът на други е изменен.

На „ЗАД Армеец“ АД е присъден кредитен рейтинг ВВВ- със стабилна перспектива. Рейтинговата агенция присъдила рейтинга е БАКР – АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ АД. БАКР е третата пълноправна рейтингова агенция в ЕС, регистрирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета. Присъдените от БАКР кредитни рейтинги важат в целия ЕС и са изцяло равнопоставени с тези на останалите признати от Европейския орган за ценни книжа и пазари агенции, без териториални или други ограничения. Последният преглед на оценката на Гаранта е извършен през м. септември 2021 г. „ЗАД Армеец“ АД покрива критериите на чл. 34, ал. 1 от Наредба № 2.

За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „Емитентът ще учреди ипотечи върху собствени имоти в полза на Довереника на облигационерите“. Към датата на изготвяне на този Проспект решение на СД за замяна на обезпечението от застраховка към ипотека на имоти не е взето. В бъдеще при вземане на такова решение то ще бъде гласувано от Общото събрание на облигационерите, след представяне на информация за конкретните имоти и на техни актуални оценки, удостоверяващи, че стойността им е достатъчна за обезпечаване на емисията.

## **2. Обхват на гаранцията**

Датата на сключване на застрахователната полица е 27.10.2021 г. Срокът на застрахователна полица № 21 100 1408 0000941232 е до 11.12.2030 г.

Застрахователят ЗАД „Армеец“ покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ в полза на всеки облигационер, на който е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емитирана облигационна емисия с ISIN код BG2100013213. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Застрахователя, освен задълженията му за плащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

При сключването на застраховката Дружеството е отговорило на всички поставени от Гаранта писмени въпроси по реда на чл. 362 от Кодекса за застраховането, неотговарянето на които би могло да се приеме като основание от страна на Гаранта да откаже плащане при настъпване на застрахователно събитие.

Застрахователно събитие настъпва в случай, че Емитентът не е заверил откритата банкова сметка при „Централен депозитар“ АД за изплащане на лихви и/или главници по облигационна емисия с ISIN BG2100013213 с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане в следствие на някоя от хипотезите описани в чл. 5 от Общите условия към полицата. В този случай Довереник на облигационерите е длъжен в 7-дневен срок да изпрати на Застрахователя претенция за изплащане на застрахователното обезщетение, който от своя страна след проверка на документацията е длъжен в 15-дневен срок да изплати обезщетението.

Съгласно чл. 5 от Общите условия условия за застраховане на облигационни емисии на „ЗАД Армеец“ АД приложими към застрахователната полица покритите рискове са:

Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изплати задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочно изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;

3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания – емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Реструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.
7. Други, изрично посочени в полицата рискове.

Съгласно чл. 6. от Общите условия за застраховане на облигационни емисии на „ЗАД Армеец“ АД приложими към застрахователната полица, застрахователят няма да покрива вземания, в следните случаи:

1. Когато лице, което законосъобразно е придобило права върху емитираните облигации и/или плодовете от тяхното държане е свързано с Емитента лице или такова, върху което той притежава и упражнява контрол по смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК;
2. Когато има нарушаване или неизпълнение от страна на Облигационера или Емитента на нормативни актове, отнасящи се до валутни операции в Република България или в трета държава, свързани с осъществяване на облигационната емисия или плащания по нея;
3. При суми, които не са плащания по доход или главница, а са дължими във връзка с неизпълнение на задълженията по емисията, както и разлики от промяна в курсове на валутата или други търгуеми книжа, от които зависи доходността по емисите облигации;
4. При форсмажорни обстоятелства, настъпили на територията на Република България и дължащи се на природни сили или човешка дейност като: земетресение, изригване на вулкан, наводнение, ураган, пожар с характер на природно бедствие и други събития със сравним ефект; йонизираща радиация и замърсяване с радиоактивни или токсични вещества или отпадъци и други екологични бедствия, които препятстват изпълнението на задълженията по емисията;
5. При политически събития, настъпили на територията на Република България като: война, революция, преврат, граждански безредици, стачки и други събития със сравним ефект, които препятстват изпълнението на задълженията по емисията.

### **3. Оповестявана информация за гарантиращото лице**

#### *3.1. Отговорни лица*

„ЗАД Армеец“ АД поема отговорност за представената в Проспекта информация относно обезпечаващата страна. Съгласно ЗППЦК, представляващите дружеството – Миролюб Иванов и Константин Велев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изложената в Проспекта информация за Гаранта. Съставителят на финансовите отчети на дружеството – Юлия Станева отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от него финансови отчети, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на ЗАД „Армеец“.

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за Гаранта лица.

#### *3.2. Законови определени одитори*

Годишните финансови отчети на „ЗАД Армеец“ АД за 2019 г. и 2020 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

„РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор извършил независим финансов одит на финансовите отчети на Гаранта за 2019 г. и 2020 г.

Съгласно Устава и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на „ЗАД Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

През последната година не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Дружеството, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

### *3.3. Рискови фактори*

#### Застрахователен риск

Към датата на изготвяне на този Проспект страната ни току що излезе от епидемиологична обстановка свързана с пандемията от коронавирус COVID-19. Последно разпространения вариант на вируса Omicron вече отстъпва, като случаите на заболяването намаляват.

Със заповед на министъра на здравеопазването от 26.11.2021 г. изменена със Заповед № РД-01-991 от 02.12.2021 г., Заповед № РД-01-88 от 15.02.2022 г., Заповед № РД-01-103 от 22.02.2022 г. и Заповед № РД-01-110 от 25.02.2022 г. отпадна изискването за представяне на „зелен сертификат“ за заведенията и за обектите с обществено значение. Съгласно плана на здравното министерство, след 20.03.2022 г. изискването за „зелен сертификат“ отпадна и за работещите в обектите с обществено значение при запазване на благоприятната тенденция в развитието на епидемичната обстановка, свързана с COVID-19 в страната.

През последните месеци дейността на множество сектори в икономиката бе ограничена. Сред най-силно засегнатите сектори бяха ресторантьорството, туризма и транспорта. Застрахователният сектор не бе пряко засегнат от епидемиологична обстановка освен с оглед мерките, които следва да бъдат прилаганите за ограничаване на заразата. Здравното застраховане в страната ни е слабо развито и пандемията не поражда риск от изплащане на големи обезщетения за застрахователния сектор. В същото време обаче косвените щети за бранша могат да бъдат големи, заради влошеното финансово състояние на клиентите на застрахователните дружества – най-вече ресторанти, хотели, заведения и пр.

В края на м. февруари се разви военния конфликт между Руската Федерация и Украйна. Застрахователният сектор не е пряко засегнат, но отново проблеми могат да бъдат породени поради влошеното финансово състояние на бизнеса и населението, следствие на повишените цени на горива, метали и други стоки с търговско предназначение.

#### Пандемията от COVID-19

Пандемията от COVID-19 може да има видим неблагоприятен ефект върху дейността на Гаранта. При ежедневното регистриране на хиляди случаи в страната, заболяването или налагането на карантина на служителите на Гаранта, както и възможността за пълно затваряне (lockdown) може да намали възможността да изпълняват задълженията си, или да я възпрепятства изцяло. Към датата на изготвяне на този Проспект се отчита спад в регистрираните болни и на смъртните случаи следствие на заболяването. Не се очаква увеличаване на размера на изплатените щети в следствие на пандемията. Въпреки това разпространението на заболяването или

налагането на карантина на клиентите на Застрахователно дружество, ниският процент от хора, разполагащи с „зелен сертификат“, предвид малкия процент на ваксинираното население може да повлияе негативно на техните доходи и на физическата и фактическата им способност да погасяват своите задължения по застрахователни полици с разсрочено плащане на премията.

#### Войната в Украйна

Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Възможно е то да окаже косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица.

#### Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход.

Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

#### Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

#### Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

#### Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гаранта, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството,

съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

#### Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гаранта наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения.

Излагането на Гаранта на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

#### Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гаранта, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца.

Върху ликвидността на Гаранта се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. През изминалата 2021 г. не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. През периода Гаранта не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

#### *3.4. Информация за Застрахователя*

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2. Електронна страница на Гаранта: [www.armees.bg](http://www.armees.bg). (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗАД Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, „ЗАД Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Основният предмет на дейност на „ЗАД Армеец“ АД е: застрахователна и презастрахователна дейност. Дружеството е с неограничен срок на съществуване.

„ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР). БАКР е изцяло частна компания, учредена като акционерно дружество през 2002 г. Агенция за кредитен рейтинг АД е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>). БАКР е специализирана в изготвяне на рейтинги на финансови институции, в т.ч. банки, застрахователни дружества, лизингови компании, пенсионно-осигурителни дружества и други, както и на облигационни емисии на публични и частни емитенти. Дейността на агенцията включва и изготвяне на анализ за кредитоспособността и определяне на кредитен рейтинг на общини, а също и на български дружества в най-разнообразни области – търговия, производство, услуги,



енергетика, строителство и др. При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 09.09.2021 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за повишение на присъдените на „ЗАД Армеец“ АД рейтинги, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: от ВВ+ на ВВВ-;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: от А- (ВG) на А (ВG);

и променят перспективата по тях от положителна“ на „стабилна“, с което изразяват становището си за затвърдени в периода на преглед положителни изменения в постигнатите резултати от застрахователна дейност и структура на портфейла и оценяват положително поддържаните в последните четири години позитивни промени по повечето от наблюдаваните показатели, влияещи върху рейтинговата оценка (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>)

„ЗАД Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от „ЗАД Армеец“ АД съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за „ЗАД Армеец“ АД.

### *3.5. Преглед на стопанската дейност*

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

В сферата на общото застраховане в България в края на третото тримесечие на 2021 г. „ЗАД Армеец“ АД е на пето място с пазарен дял от 8.19 % на база общия премиен приход.

През третото тримесечие на 2021 г. структурата на портфейла на Гаранта продължава да е доминирана от Автомобилното застраховане. Застраховката Каско на МПС е структуроопределящата линия бизнес. Стратегията на Застрахователя се запазва в тригодишния период 2021 г. - 2023 г., като за 2021 година целта бе запазване на първа пазарна позиция и развитие на бизнес линията с ръст от 1.6 % (2 мил. лв.) на начислените премии, спрямо изпълнението за 2020 г.

Продажбите на полици Каско на МПС през третото тримесечие на 2021 г. възлизат на 101 416 хил. лв. При запазване на темповете през последното тримесечие на 2021 г. се очаква общия премиен приход да надхвърли отчетения през 2020 г. по показателя записана премия, като относителният дял спрямо общия приход е 62%. Застраховка Гражданска отговорност (ГО), свързана с притежаването и използването на МПС, с размер 34 755 хил. лв. премиен приход заема второ място в портфейла на Гаранта. Относителният дял на застраховката е 21 % и се запазва приблизително равен

на нивото от 2020 г. След отчетеното намаление на цените по застраховката на конкурентни на Гаранта застрахователи и като следствие – намален обем на сключени полици от ЗАД „Армеец“ през предходни периоди, през 2021 г. и 2022 г. се очаква слаб ръст в общия размер на премиения приход.

Застраховка Помощ при пътуване с приход 902 хил. лв. е най-засегнатата от пандемията, свързана с разпространението на вируса COVID-19, поради колапса на туристическият сектор. Застраховката реализира 63% спад през 2020 г. спрямо 2019 г., като делът и в портфейла на Гаранта пада от 2.5% през 2019 г. на 1% през 2020 г. В края на третото тримесечие на 2021 г. делът ѝ вече е 0.5% от brutния премиен приход.

Учредителният акт (Уставът) на „ЗАД Армеец“ АД може да бъде намерен в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: [www.brga.bg](http://www.brga.bg).

Освен продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус COVID-19 и на войната в Украйна върху икономическият и социален живот, след публикуването на одитирания финансов отчет на „ЗАД Армеец“ АД за 2020 г. не е настъпвала друга неблагоприятна промяна в перспективите на него и неговата група.

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд. Към датата на изготвяне на този Проспект, последния публикуван финансов отчет е технически отчет към 31.12.2021 г. Същите могат да бъдат открити в електронния регистър и картотека поддържани от КФН, в раздел Застрахователи и презастрахователи: <http://212.122.187.59/public/index.php?lang=bg>.

### 3.6. Организационна структура

Гаранта е част от групата на „Химимпорт“ АД.

„ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на „ЗАД Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД.

„Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта.

„Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ.

По долу са посочени преките инвестиции в дъщерни дружества на „Химимпорт“ АД към 31.12.2021 г. :

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	Дялово участие към 31.12.2021 г. (%)
ЦКБ Груп ЕАД	Финансов сектор	100.00
Зърнени храни България АД	Производство и търговия	63.65
Бългериан Еървейз Груп ЕАД	Въздушен транспорт	100.00
Българска Корабна Компания ЕАД	Морски и речен транспорт	100.00
Централна Кооперативна Банка АД	Финансов сектор	8.24
Спортен Комплекс Варна АД	Недвижими имоти	65.00
Проучване и добив на нефт и газ АД	Производство и търговия	13.84
Пристанище Леспорт АД	Морски и речен транспорт	99.00
ЗАД Армеец	Финансов сектор	9.74
Бухимекс ГмбХ	Производство и търговия	100.00
Енергопроект АД	Инженерен сектор	98.69
Транс Интеркар ЕАД	Транспорт	100.00
Национална стокова борса АД	Производство и търговия	67.00
ТИ АД	Производство и търговия	87.67
ХГХ Консулт ООД	Услуги	59.34
Прайм Лега Консулт ЕООД	Услуги	100.00

*Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет на „Химимпорт“ АД за третото тримесечие на 2021 г.*

Информация за междинните и одитираните годишни финансови отчети са публикувани на сайта на корпоративният сайт на „Химимпорт“ АД (<https://www.chimimport.bg>), на сайта на регулирания пазар, на който се търгуват акциите му (<https://www.bse-sofia.bg>) и на сайта на регулаторния орган – Комисия за финансов надзор (<https://www.fsc.bg>).

### *3.7. Информация за тенденциите*

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Гаранта от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на групата на Гаранта, от датата на неговите последно публикувани финансови отчети (31.12.2020 г.) до датата на Проспекта.

Пандемията от COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, оказва ефект върху перспективите на ЗАД „Армеец“, както за текущата финансова година, така и за следващата. Мерките за противодействие в страната, постепенно отпадат, но те вече оказваха неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли. Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последствията от нея върху икономиката и ЗАД „Армеец“.

Реалистичните очаквания за 2022 г. са за леко увеличение на нивото на премийния приход, спрямо реализирания през 2021 г. Очакванията за икономическо възстановяване вероятно няма да се изпълнят, поради значителния инфлационен шок от последните месеци. Непроменени за ръководството остават целите на компанията във връзка с капиталовите изисквания по регулацията „Платежоспособност 2“, а именно да се прави по прецизен подбор на клиенти, да се избягват рискови такива, стремеж да се увеличава делът на компанията в печелившите линии бизнес, като не се губят вече завоювани пазарни позиции.

Основния фокус на ръководството за дигитализация, стартирал през 2020 г. във връзка с дистанционната работа в условията на силна конкуренция се очаква да продължи и през 2022 г., чрез въвеждане на повече on-line услуги, подобряване бързината на обслужване на клиентите ще способства в голяма степен за повишаване на клиентската удовлетвореност при обработката и плащането на обезщетенията и ускоряване на процеса на иновации. На „ЗАД Армеец“ АД не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на дружеството за текущата финансова година

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

### *3.8. Прогнозни печалби*

Гарантът не представя прогнози за печалбите.

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

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта.

„Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД.

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав:

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Вася Петрова Кокинова-Моллова, Милен Кънчев Кънчев.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Миролюб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролюб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Вася Петрова Кокинова-Моллова - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Вася Кокинова-Моллова не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава

редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД  
Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД  
Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

*Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи*

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

*Практика на ръководните органи*

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и изтича през 2022 г.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

*3.10. Мажоритарни акционери*

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Прспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

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

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

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

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

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

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

### 3.11. Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на Гаранта

#### Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишните финансови отчети на Гаранта за 2020 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Междинният отчет към 31.12.2021 г. е изготвен съгласно разпоредбите на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)
Премиен приход	205 306
Отстъпени премии на презастрахователи	(88 163)
Премиен приход, нетно	117 143
Застрахователни суми и обезщетения	(95 425)
Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	38 027
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	(57 398)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	4 556
Други застрахователни и презастрахователни (разходи) / приходи, нетно	(14 436)
Печалба от оперативна дейност	49 865
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	28
Административни разходи	(18 784)
Разходи за персонала	(19 249)
Други разходи, нетно	(5 796)
Печалба от финансови активи, нетно	612
Финансови приходи, нетно	753
Печалба преди данъци	7 429
Разходи за данъци върху дохода	(871)
Печалба за периода	6 558
Общ всеобхватен доход за периода	6 558

Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2020 г.

Финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2021
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Технически отчет	

Брутни начислени премии	217 331
Отстъпени премии на презастрахователи	(85 313)
Промяна в брутния размер на пренос-премийния резерв	(7 280)
Промяна в дела на презастрахователите в преноспремийния резерв	(666)
Премиен приход, нетно от презастраховане	124 072
Друг технически приход, нетен от презастраховане	595
Брутна сума на възникнали претенции, нетни от презастраховане	(83 827)
Дял на презастрахователите	26 635
Промяна в брутната сума на резерва за предстоящи плащания	29 506
Промяна в дела на презастрахователите в резерва за предстоящи плащания	(11 096)
Промяна в други технически резерви, нетни от презастраховане	163
Бонуси, отстъпки и участие в положителния фин. резултат, нетни от презастраховане	(57)
Аквизиционни разходи	(47 654)
Административни разходи	(33 739)
Общо нетни оперативни разходи	(59 466)
Други технически разходи, нетни от презастраховане	(4 295)
Нетехнически отчет	
<b>Салдо на техническия отчет по общо застраховане</b>	<b>22 230</b>
Приходи от инвестиции	13 113
Разходи по инвестиции	(7 102)
Друг приход	1 189
Други разходи, включително преоценки на стойности	(11 812)
<b>Печалба (загуба) за периода</b>	<b>17 618</b>

Източник: Междинен (технически) финансов отчет на Гаранта към 31.12.2021 г.

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)
<b>Активи</b>	
Нематериални активи	5 376
Имоти, машини и съоръжения	12 238
Инвестиционни имоти	29 555
Материални запаси	1 486
Финансови активи	141 300
Вземания по застрахователни договори	45 616
Презастрахователни активи	80 379
Търговски и други вземания	21 981
Вземания от свързани лица	56 305
Пари и парични еквиваленти	10 942
<b>Общо активи</b>	<b>405 178</b>

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)
<b>Собствен капитал</b>	
Акционерен капитал	33 019
Други резерви	54 056
(Натрупана загуба) / Неразпределена печалба	4 663
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>91 738</b>
<b>Пасиви</b>	

Застрахователни резерви	258 376
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	21 040
Търговски и други задължения	972
Задължения към свързани лица	8 617
Задължения по лизингови договори	20 771
Пенсионни и други задължения към персонала	2 696
Отсрочени данъчни пасиви	968
<b>Общо пасиви</b>	<b>313 440</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>405 178</b>

Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2020 г.

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2021
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Активи	
Нематериални активи	3 318
Инвестиции	184 525
Вземания	156 043
Дял на презастрахователите в техническите резерви	68 706
Други активи	19 319
Разходи за бъдещи периоди	566
<b>Общо активи</b>	<b>432 477</b>

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2021
	неодитирани данни (в хил. лв.)
Собствен капитал	
Акционерен капитал	33 019
Резерви	54 056
(Натрупана загуба) / Неразпределена печалба	4 663
Печалба или загуба за финансовата година	17 618
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>109 356</b>
Пасиви	
ТЕХНИЧЕСКИ РЕЗЕРВИ	
Пренос-премиен резерв	95 140
Резерв за предстоящи плащания	139 647
Резерв за бонуси и отстъпки	1 288
<b>ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	
Задължения по преки застрахователни операции	13 362
Задължения по презастрахователни операции	30 483
Облигационни заеми	20 000
Други задължения	23 201
<b>Общо пасиви</b>	<b>323 121</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>432 477</b>

Източник: Междинен (технически) финансов отчет на Гаранта към 31.12.2021 г.

Финансов отчет за паричните потоци	31.12.2020
	одитирани данни (в хил. лв.)
<b>Оперативна дейност</b>	
Постъпления по застрахователни договори	171 813
Постъпления по презастрахователни договори	8 762



Плащания по застрахователни договори	(120 731)
Плащания по презастрахователни договори	(15 415)
Плащания към доставчици	(20 279)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(8 438)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(4 082)
Платен данък върху дохода	(804)
Плащания за други данъци и ведомства	(2 713)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	1 640
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>9 753</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>	
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(273)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(3 764)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	5 784
Плащания по предоставени заеми	(5 140)
Постъпления от предоставени заеми	7 009
Получени лихви	440
Получени дивиденди	3
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>4 059</b>
<b>Финансова дейност</b>	
Плащания по получени заеми	(8 030)
Платени лихви	(752)
Плащания по финансов лизинг	(1 040)
Парични потоци от валутни операции, нетно	(8)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(9 830)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>3 982</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>6 960</b>
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>10 942</b>

Източник: Одитиран ГФО на Гаранта за 2020 г.

Годишните финансови отчети на дружеството, заедно с одиторските доклади и поясненията към отчетите до 2020 г. могат да бъдат намерени в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията на адрес: [www.brga.bg](http://www.brga.bg). Същите са налични в делото на дружеството в ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията и към датата на изготвяне на този отчет са със статус „обработка се“.

Докладът на независимите одитори заверили годишния финансов отчет на Гаранта за 2020 г. не е бил отказан. Той не съдържа резерви, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество.

#### *Одитирана историческа годишна финансова информация*

Историческата годишна финансова информация за 2020 г. е одитирана.

Междинните (технически) финансови отчети на Гаранта към 31.12.2021 г. са неодитирани.

#### *Правни и арбитражни производства*

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

- ✓ Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 703 бр., като около 35% от тях са искиви производства, а останалите — заповедни.
- ✓ Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 700 бр.
- ✓ Административни дела – 2 бр.
- ✓ Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е вискател – 179 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност.

С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

*Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Гаранта*

От датата на публикуване на последния одитиран годишен финансов отчет – 31.12.2020 г. до датата на Проспекта няма значителни съществени промени във финансовото и търговско състояние на Гаранта.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на Застрахователя след 31.12.2021 г. до датата на настоящия Документ.

### *3.12. Допълнителна информация за Гаранта.*

#### Акционерен капитал

Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безналични поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

#### Учредителен акт и устав

„ЗАД Армеец“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121076907. Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на Търговския регистър при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg), вписан с номер 20130508140322. Предмета на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

#### Съществени договори

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Гаранта, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на гаранта да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

*Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес*

Не са използвани изявления и доклади от експерти от трета страна в Документа извън отговорните за изготвянето на информацията за гаранта лица.


## **4. Налични документи**

През периода на валидност на Проспекта договорите от съществено значение и други документи във връзка с гаранцията са налични на следните уебсайтове, където желаещите могат да имат достъп тях

- ✓ Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg);
- ✓ Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2020 г. – в Търговския регистър при Агенция по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg);
- ✓ Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2020 г. е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес [www.brra.bg](http://www.brra.bg);
- ✓ Застрахователен договор (полица) № 21 100 1408 0000941232, ведно с общите условия към него и Добавък № 1 от 17.03.2022 г. – в офиса на Емитента в гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4 и на електронната страница на Емитента [www.bsproperties.eu](http://www.bsproperties.eu).

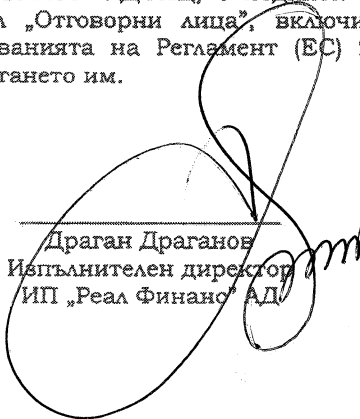
Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „БОЛКАН ЕНД СИИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по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



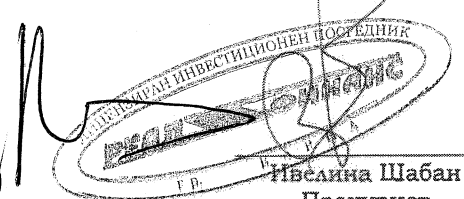
  
Моднила Даскалова  
Изпълнителен директор

„БОЛКАН ЕНД СИИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ


Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Реал Финанс“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „БОЛКАН ЕНД СИИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, с подписа си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

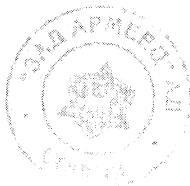
  
Драган Драганов  
Изпълнителен директор  
ИП „Реал Финанс“ АД




  
Ивелина Шабан  
Прокурис  
ИП „Реал Финанс“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „БОЛКАН ЕНД СИИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

  
Миролюб Иванов  
Изпълнителен член на УС на  
„ЗАД Армеец“ АД



  
Константин Велев  
Изпълнителен член на УС на  
„ЗАД Армеец“ АД