

## „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ

### ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част III от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100020242
CFI код	DBVUFR
FISN код	BOLKANPROPRTI /VARBD 20290502
Размер на облигационния заем	2 000 000 (два милиона) лева
Валута на облигационния заем	Лева
Брой корпоративни облигации	2 000 (две хиляди)
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) лева
Дата на издаване	30.04.2024 г.
Вид на корпоративните облигации	поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени
Срочност	5 (пет) години
Изплащане на главницата	30.10.2026 г., 30.04.2027 г., 30.10.2027 г., 30.04.2028 г., 30.10.2028 г., 30.04.2029 г.
Лихва	Плаващ годишен лихвен процент, равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 2.00% (200 базисни точки), но общо не по-малко от 3.50% и не повече от 6.50% годишно
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

#### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Документът за ценните книжа съдържа информация за ценните книжа, които ще се допускат до търговия на регулиран пазар. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа, както и с Регистрационния документ на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ (Част II от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

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

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с Решение **<номер/дата>**, което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

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

Дата: 10.03.2025 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

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

<b>ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:</b>	
<b>Емитент:</b> Седалище: Адрес на управление:  Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ</b> гр. София п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, ет. 5, ап. офис 501 от 09:00 – 17:00 ч. +359 896 113 006 <a href="mailto:bolkan.property.instruments.reit@gmail.com">bolkan.property.instruments.reit@gmail.com</a> Евелина Николова /Директор за връзка с инвеститорите/
<b>Инвестиционен посредник:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b> гр. Варна п. к. 9000, район Одесос, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2 от 09:00 ч. – 17:00 ч. +359 52 601 594 <a href="mailto:office@abvinvest.eu">office@abvinvest.eu</a> Иво Петров

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

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

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА .....	7
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА).....	8
3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ .....	11
3.1. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането .....	11
3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията .....	11
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ.....	13
4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number).....	13
4.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа .....	14
4.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите. ....	14
4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия .....	15
4.5. Валута на емитираните ценни книжа.....	15
4.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС.....	15
4.7. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права.....	15
4.8. Информация за лихвените плащания .....	19
4.8.1. Обща информация за лихвените плащания.....	19
4.8.2. Допълнителна информация, свързана с обстоятелството, че лихвеният процент на емисията облигации не е фиксиран .....	21
4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване.....	22
4.10. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността. ....	23
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 .....	24
4.12. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа .....	26
4.13. Дата на емитиране.....	26
4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта на ценните книжа .....	26
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.....	28

4.16.	Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия.....	31
5.	РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА .....	31
5.1.	Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането .....	31
5.1.1.	Условия, на които подлежи предлагането .....	31
5.1.2.	Период, включително всякакви възможни изменения, по време на който е открито предлагането, и описание на процедурата за подаване на заявление.....	32
5.1.3.	Описание на възможностите за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми.....	32
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) .....	32
5.1.5.	Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа .....	32
5.1.6.	Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането .....	33
5.1.7.	Процедурата за упражняването на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване .....	33
5.2.	План на разпространение и разпределение .....	33
5.2.1.	Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа ....	33
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 .....	33
5.3.	Цена.....	33
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 на лицата, записали или закупили ценните книжа .....	33
5.4.	Пласиране и поемане .....	34
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 предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането .....	34
5.4.2.	Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава.....	34
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 съществени 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..	34
5.4.4.	Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане.....	34
6.	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО .....	34
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.....	34

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	35
6.3.	При допускане до търговия на регулиран пазар, името и адресът на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент	35
6.4.	Емисионната цена на ценните книжа	35
7.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	35
7.1.	Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия — декларация за това в какво качество са действали	35
7.2.	Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад	35
7.3.	Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента	35

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

**„АБВ Инвестиции“ ЕООД** – Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването

**БНБ** – Българската народна банка

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

**ДЕС** – Дипломиран експерт-счетоводител

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

**ЕС** – Европейски съюз

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

**ЗКПО** – Закон за корпоративното подоходно облагане

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

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

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

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

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

**КИП** – Капиталово изискване за платежоспособност

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

**МВФ** – Международен валутен фонд

**МКИ** – Минимално капиталово изискване

**МСС** – Международни счетоводни стандарти

**МСФО** – Международни стандарти за финансова отчетност

**НСИ** – Национален статистически институт

**НСС** – Национални счетоводни стандарти

**ОСА** – Общото събрание на акционерите

**ОСО** – Общото събрание на облигационерите

**Представител** – Представител на облигационерите – инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД

**СД** – Съвет на директорите

**ТЗ** – Търговски закон

**ТРРЮЛНЦ** – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписвания

**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

## **1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

*Лица, отговарящи за информацията в Документа за ценните книжа, и одобрение от компетентния орган*

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

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

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

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

**„Прайм Бизнес Консултинг“ АД**, ЕИК 206921942, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1505, район Слатина, ул. „Стоил Войвода“ № 2, вх. А, ет. 3, ап. 9, чрез законния представител Силвия Ивайлова Йорданова, съставител на годишния одитиран индивидуален финансов отчет за 2023 г. и неодитирания индивидуален финансов отчет към 31.12.2024 г., в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

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

Упълномощен инвестиционен посредник е **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, р-н „Одесос“, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2, представляван от управителите д-р Явор Русинов и Иво Петров. Представляващите „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа.

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

### *Доклади от експерти*

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

### *Информация от трета страна*

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

- Българска фондова борса АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));
- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));
- Агенция по вписванията ([www.registryagency.bg](http://www.registryagency.bg));

### *Одобрение от компетентния орган*

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, която е компетентния орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с Решение **<номер/дата>**.

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

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

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

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

### ***Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на Емитента по главницата и/или лихвите по емисията***

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството 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 ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АД СИЦ, 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.

### ***Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране***

Всеки бъдещ инвеститор в Облигациите трябва да установи, на базата на свой собствен преглед и на такъв професионален съвет, какъвто е подходящ според обстоятелствата, че придобиването на облигации е съвместимо с неговите финансови нужди, цели и състояние, придържа се и е изцяло съвместимо с всички инвестиционни политики, насоки и ограничения, които са приложими, както и дали придобиването на облигации би било подходяща инвестиция за него, въпреки ясните и съществени рискове, свързани с инвестиране в облигации.

Всеки бъдещ инвеститор следва да се консултира със собствените си съветници, във връзка с правни, финансови, данъчни и други аспекти, свързани с инвестирането в облигации. Един потенциален инвеститор не би следвало да разчита единствено на Емитента, на Агента по листването или на съответни



свързани с тях лица, по отношение на коментираните в настоящия раздел на Проспекта аспекти на инвестирането в облигации.

***Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори***

Облигациите са сложни финансови инструменти. 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 внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да:

- 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;
- 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;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; и
- 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.

***Облигациите са необезпечени***

Емисията облигации, за която се иска допускане до търговия на регулиран пазар, не е обезпечена. Това води до увеличаване на риска от неизпълнение на задълженията на Емитента да изплати дължимите лихви и/или главници по емисията. Облигационерите следва да бъдат наясно, че те не се ползват с привилегии спрямо останалите кредитори на Дружеството. При евентуално изпадане на Емитента в неплатежоспособност те биха имали равни права за обезщетяване спрямо останалите кредитори на Дружеството.

***Риск, свързан с плащането на плаваща (нефиксирана) лихва по емисията***

Инвеститорите трябва да са наясно, че включването на шестмесечният EURIBOR като компонент при определянето на шестмесечните лихвени плащания на издадените от „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ деветгодишни облигации води до променливост и динамичност при формиране на всяко едно от лихвените плащания в погасителния план на заема. Първото лихвено плащане по погасителния план на настоящия облигационен заем е определено със стойност на шестмесечният EURIBOR към 25.04.2024 г., който е бил в размер на 3.825%. При промяна на курса на лихвената политика на Европейската централна банка в посока „затягане“, имащо за цел справяне с повишена инфлация, този компонент би се повишил и съответно ще се повиши и цената на използвания заемен ресурс, което от своя страна би натоварило Емитента с осигуряването на допълнителни, извън планираните свободни парични потоци, за да покрие необходимите суми за лихвени плащания, калкулирани с по-високото ниво

на EURIBOR. Инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на повишаващи се стойности на EURIBOR биха получили по-висока лихвена доходност от облигацията, но не по-висока от размера на предварително определения максимум, който е 6.50% на годишна база.

В противоположна ситуация от спад в лихвените нива, определени от EURIBOR, Дружеството текущо ще заплаща по-ниски лихвени стойности. В случай, че спадът се задълбочи, инвеститорите трябва да са наясно, че при подобен развой на намаляващи стойности на EURIBOR биха получили по-ниска лихвена доходност от облигацията, но не по-ниска от размера на предварително определения минимум, който е 3.50% на годишна база.

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

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 (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област) и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор 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.

#### ***Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена***

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 204, ал. 3 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите традиционно имат по-ограничен вторичен пазар и могат да имат по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дялови ценни книжа (напр. акциите). 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.

#### ***Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени***

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитентът и др.), 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, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или не присъствали на Общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

#### ***Лихвен (ценови) риск***

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти на подобни финансови инструменти, особено при възможни резки движения на EURIBOR краткосрочен период, поради това, че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно.

Към датата на настоящия Проспект, лихвите в Еврозоната достигнаха най-високите си нива през последните години, което увеличи доходността по кредитите и дълговите ценни книжа. Това е процес, който облагодетелства инвеститорите, но не и длъжниците, които следва да заплащат по-висок размер на задълженията си. Обратно, инвеститорите в облигационни емисии с фиксиран лихвен процент са изложени на риск, свързан с покачване на лихвите в глобален мащаб, в т. ч. от покачване на пазарните лихвени нива, при което да се окаже, че те притежават облигации с по-нисък лихвен процент от преобладаващия пазарен лихвен процент към дадения момент.

#### **Реинвестиционен риск**

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа. Освен това, реинвестиционен риск би могъл да възникне и при потенциално предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента (каквато възможност е предвидена, съгласно условията, при които е записана настоящата емисия), както и в случай, че настоящият облигационен заем стане предсрочно изискуем (в резултат на настъпването на определени събития). При такива обстоятелства, съществува вероятност инвеститорите да не успеят да изпълнят напълно инвестиционните си намерения – тъй като предсрочно получените лихви и главници могат бъдат реинвестирани при по-неизгодни пазарни условия (включително в период на по-ниски лихвени проценти).

#### **Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

#### **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.

### **3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **3.1. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането**

Доколкото е известно на Емитента, не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

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

Корпоративните облигации на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ 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.

При емитирането на корпоративните облигации на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ 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:

<b>Разходи</b>	<b>Стойност /в лева/</b>
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	297.00 лв.
Такса за регистрация на емисията в ЦД	1 994.40 лв.
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и покана за първо ОСО	40.00 лв.
Възнаграждение на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на Проспект	18 000.00 лв.
<b>Общо</b>	<b>20 331.40 лв.</b>

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

<b>Разходи</b>	<b>Стойност /в лева/</b>
Такса за одобрение на Проспект съгласно тарифата на КФН	5 000.00 лв.
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ*	1 200.00 лв.
<b>Общо</b>	<b>6 200.00 лв.</b>

\* Разходи, които ще бъдат заплатени от Емитента след одобрение на Проспекта.

Не се предвиждат други съществени разходи за Емитента свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

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 **26 531.40 лв.** При емитирани 2 000 облигации, разходите се равняват на **13.2657 лева на облигация**. Разходите отнесени към общия размер на облигационния заем от 2 млн. лева представляват **1.32657%**. Нетният размер на постъпленията от емисията в „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ след заплащане на всички такси ще възлиза на 1 973 468.60 лева. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, Емитентът ще финансира останалите с неизползваните средства от емисията или със собствени средства.

Дружеството е емитирало облигационния заем съгласно решение на СД от 26.04.2024 г. Предназначенията на настоящата облигационна емисия са придобиване на недвижими имоти съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, придобиване на дялови участия в капитала на дружества, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС за специализирани дружества и покриване на разходи свързани с реализиране на облигационната емисия.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството е изразходвало всичките набрани средства от настоящата емисия облигации в размер на 2 млн. лева в следните направления, съгласно посочените по-горе цели на облигационния заем, както следва:

- 1 700 хил. лв. са използвани за заплащане на аванс по предварителен договор от 30.04.2024 г. за покупка на дялове в специализирано дружество, в което ще бъдат апортирани недвижими имоти, находящи се в с. Дреново, общ. Костинброд, обл. София, с обща площ в размер на 423 302 кв. м. – с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: за животновъдна ферма.
- 300 хил. лв. са използвани за заплащане на част от преведена авансова сума по сключен на 01.08.2024 г. предварителен договор за придобиване на недвижими имоти с обща площ 10 756 кв. м., находящи се в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив. Съгласно условията на договора, договорената продажна цена е в размер на 450 хил. лв. Емитентът е сключил анекс, съгласно който срокът за сключване на окончателен договор е удължен до края на март 2025 г.

Съгласно чл. 8, ал. 4 от Устава на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ и в съответствие с чл. 28, ал. 4 от ЗДСИЦДС, Дружеството може да учреди или да придобие дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Специализирано дружество може да се учреди или да се придобие от повече от едно дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

На 30.04.2024 г. Дружеството е сключило предварителен договор за покупка на дялове в специализирано дружество, в което ще бъдат апортирани недвижими имоти с обща площ в размер на 423 302 кв. м. Съгласно условията на предварителния договор, общата продажна цена на дяловете ще бъде 6 915 000 лв., а капиталът на специализираното дружество ще бъде в размер не по-малък от 6 915 000 лв. Дейността по учредяване на дружеството, в т. ч. извършването на апорта на недвижимите имоти в капитала на същото, се извършва от компанията-продавач на дяловете. Към датата на настоящия Проспект, дружеството е учредено, но апортна вноска не е направена. Емитентът е сключил допълнително споразумение за удължаване на срока за сключване на окончателен договор до края на март 2025 г.

Останалата част от дължимата от Емитента сума по договора за покупка на дялове в специализирано дружество, в което ще бъдат апортирани недвижими имоти, находящи се в с. Дреново, общ. Костинброд, обл. София, е в размер на 5 215 хил. лв., докато останалата част от дължимата от Емитента сума по сключения предварителен договор за придобиване на недвижими имоти в с. Костиево, общ. Марица, обл. Пловдив е в размер на 150 хил. лв. В тази връзка, Съветът на директорите на Дружеството ще започне процедура по упражняване на варианти от емисия с ISIN код BG9200003242, съгласно условията и реда, описани в потвърдения с Решение № 786 / 12.11.2024 г. от КФН Проспект за първично публично предлагане на безналични, поименни, свободно прехвърляеми варианти. Очакванията на ръководството на Дружеството са бъдещите постъпления от увеличението на капитала, чрез упражняване на варианти, да подсиgurят необходимите средства за заплащане на останалата част по всеки от двата предварителни договора. От друга страна, в случаи на евентуални ликвидни проблеми, за изплащането на задълженията по емисията облигации Емитентът може да пристъпи към продажба на придобитите в бъдеще недвижими имоти – като конкретните мерки ще бъдат вземани от ръководството на Дружеството и ще зависят от конкретния случай.

Ръководството на Емитента е извършило подробен преглед и анализ на наличната финансова и нефинансова информация, преди да вземе решение да инвестира средствата от настоящата облигационна емисия в конкретните две направления – отчетено е потенциалното влияние на поредица от обективни и субективни фактори, които биха могли да окажат ефект върху финансовите резултати и бъдещата доходност на Дружеството. Мениджмънтът на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ разполага с необходимите знания, експертиза и професионален опит, за да извърши предварително проучване дали направените две инвестиции отговарят на интересите на Емитента и акционерите му.

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ 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)**

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20240509164604 емитираните облигации са поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

Емисията облигации е с ISIN код BG2100020242.

#### **4.2. Законодателство, уреждащо създаването на 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;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 г. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 г. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;
- Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;
- Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 8 от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

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

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД, ЕИК 121142712. Седалище и адрес на управление на „Централен депозитар“ АД: гр. София, п. к. 1301, район Триадица, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Електронна поща: [info@csd-bg.bg](mailto:info@csd-bg.bg). Интернет страница: [www.csd-bg.bg](http://www.csd-bg.bg).

**4.4.      Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия**

С настоящия Документ за ценните книжа се иска допускане до търговия на 2 000 броя поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 2 000 000 (два милиона) лева.

**4.5.      Валута на емитираните ценни книжа**

Емисията облигации на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е деноминирана в лева.

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

Облигациите от настоящата емисия представляват необезпечени задължения за Дружеството. Вземанията по тези Облигации по всяко време (включително в случай на неплатежоспособност на Емитента) ще има равен статут *pari passu* (с равни права) с всички съществуващи необезпечени задължения на Дружеството към момента на сключване на облигационния заем.

Издаваният 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 претенции на други необезпечени кредитори.

Облигациите от настоящата емисия са необезпечени. В случай че спрямо Емитента бъде открито производство по несъстоятелност поради неплатежоспособност, то съгласно чл. 722, ал. 1, т. 8 от ТЗ облигационерите, като кредитори с необезпечени вземания се удовлетворяват след: вземанията, обезпечени със залог или ипотека, или запор или възбрана, вписани по реда на ЗОЗ; вземанията, заради които се упражнява право на задържане; разноските по несъстоятелността; вземания от трудови правоотношения; издръжка, дължима по закон от длъжника на трети лица; публичноправни вземания; вземания, възникнали след датата на откриване на производството по несъстоятелност.

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

Всички облигации от настоящата емисия са от един клас и 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 Представител.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани 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 привилегировани 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.

Ако след изтичане на 12 месеца от емитирането на облигационната емисия, облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът поема задължението да изкупи обратно записаните облигации от облигационерите, отправили писмено искане за това. Изкупуването на облигациите се извършва в срок до 7 дни от датата на отправеното искане по цена равна на номиналната стойност на записаните облигации, ведно с натрупаните лихвени плащания, дължими към датата на обратното изкупуване.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“ от 29.05.2024 г. е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, ет. 5, ап. офис 501, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник – гр. Варна, п. к. 9000, район Одесос, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2. ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД не е свързано лице с Емитента по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. Представителят на облигационерите е избран на първото ОСО, проведено на 28.05.2024 г. в офиса на Дружеството в гр. София, п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, ет. 5, ап. офис 501. След одобрението на Проспекта, Договорът ще бъде публикуван на интернет страницата на Емитента на адрес: [www.bpireit.com](http://www.bpireit.com), както и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД на адрес: [www.abvinvest.eu](http://www.abvinvest.eu)

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

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). 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. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите 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 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 баланса 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.



В случай, че Емитентът изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите, посочени по-горе се изчисляват на база консолидирания финансов отчет. В противен случай, коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, Емитентът 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 Представителя на облигационерите и в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на Общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Съобразно условията, при които е издаден настоящият облигационен заем, нарушаването на две или повече от финансовите съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на емисията.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът изготвя индивидуални финансови отчети. В тази връзка, информация за изчисляването на посочените коефициенти се извлича от индивидуалните финансови отчети на Дружеството.

Съгласно данните от последния неаудитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2024 г., стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 93.79% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: общо пасиви 2 039 хил. лв. и общо активи 2 174 хил. лв.
- Покритие на разходите за лихви: 2.08 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба от оперативна дейност за последните 12 месеца в размер на 80 хил. лв. и разходи за лихви в размер на 74 хил. лв. за последните 12 месеца.
- Текуща ликвидност: 55.74 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 2 174 хил. лв. и текущи пасиви 39 хил. лв.

#### **Към 31 декември 2024 г. Емитентът спазва и трите финансови съотношения.**

Датата на падежа на емисията е 30.04.2029 г. Плащането на главницата е на шест 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 настоящия Документ, при настъпването на които Представителят на облигационерите има право да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от Договора за изпълнение на функцията „Представител 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 - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията.

*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 Емитента и на облигационерите:

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

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

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

Съветът на директорите на Дружеството има право да иницира 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 на сто от облигационерите по емисията. Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 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 при спазването на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Недопустимо е обратно действие на промените в условията, при които са издадени облигациите.

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 лихвените плащания**

##### **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 годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 2.00% (200 базисни точки), но общо не по-малко от 3.50% и не повече от 6.50% годишно, при лихвена конвенция 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 + 2.00%**

В случаите, в които така определеният лихвен процент е по-нисък от 3.50%, то

**Лихвен процент за шестмесечния период = 3.50%**

В случаите, в които така определеният лихвен процент е по-висок от 6.50%, то

**Лихвен процент за шестмесечния период = 6.50%**

###### **Изчисление на лихвата за първия шестмесечен период:**

За първият шестмесечен период с падеж 30.10.2024 г. бе изчислена лихва в размер от **5.825%** (пет цяло осемстотин двадесет и пет хилядни процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно посочената в предходния абзац методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (25.04.2024 г.), която е в размер на 3.825% прибавяме фиксираната надбавка от 2.00% и се получава лихва 5.825% на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 5.825% е по-висока от минимално допустимата от 3.50% и по-ниска от максимално допустимата от 6.50%, затова същата се приема за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 30.10.2024 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Заложеният минимум гарантира, че инвеститорите не биха получили по-ниска годишна лихва от 3.50%, но и не по-висока от 6.50%. Така изчисленото погашение на първото лихвено плащане към 30.10.2024 г. за текущата облигационна емисия от 2 000 облигации с номинал от 1 000 лева всяка е в размер на 58 250.00 лева.

###### *б) Разпоредби, свързани с платимата лихва*

Облигационният заем е за срок от 5 (пет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = (НС \times ЛП \times РД) / РДг$$

където:

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

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – 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.

*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 (30.10.2024 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: 30.10.2024 г.; 30.04.2025 г.; 30.10.2025 г.; 30.04.2026 г.; 30.10.2026 г.; 30.04.2027 г.; 30.10.2027 г.; 30.04.2028 г.; 30.10.2028 г.; 30.04.2029 г.

*Датите на главничните плащания са:*

както следва: 30.10.2026 г., 30.04.2027 г., 30.10.2027 г., 30.04.2028 г., 30.10.2028 г., 30.04.2029 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 банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 30.04.2029 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	30.04.2024 г.	30.10.2024 г.	5.825%	183	366	25.04.2024 г.
2		30.04.2025 г.	4.894%	182	365	25.10.2024 г.
3		30.10.2025 г.	6M Euribor + 2.00%, min 3.50%	183	365	25.04.2025 г.
4		30.04.2026 г.		182	365	27.10.2025 г.
5		30.10.2026 г.		183	365	27.04.2026 г.

6		30.04.2027 г.	max 6.50%	182	365	27.10.2026 г.
7		30.10.2027 г.		183	365	27.04.2027 г.
8		30.04.2028 г.		183	366	27.10.2027 г.
9		30.10.2028 г.		183	366	26.04.2028 г.
10		30.04.2029 г.		182	365	25.10.2028 г.

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	30.04.2024 г.	30.10.2024 г.	5.825%	29.13 лева	58 250.00 лева
2		30.04.2025 г.	4.894%	24.40 лева	48 805.92 лева
3		30.10.2025 г.	4.408%	22.10 лева	44 200.77 лева
4		30.04.2026 г.	4.408%	21.98 лева	43 959.23 лева
5		30.10.2026 г.	4.408%	22.10 лева	44 200.77 лева
6		30.04.2027 г.	4.408%	18.68 лева	37 365.35 лева
7		30.10.2027 г.	4.408%	15.47 лева	30 940.54 лева
8		30.04.2028 г.	4.408%	12.12 лева	24 244.00 лева
9		30.10.2028 г.	4.408%	8.82 лева	17 632.00 лева
10		30.04.2029 г.	4.408%	4.40 лева	8 791.85 лева

*Забележка: При определяне на плащанията от 3 до 10 е взета стойността на 6-месечен EURIBOR към 07.03.2025 г. в размер на 2.408%. След прибавяне на фиксираната надбавка от 2.00%, лихвеният процент е в размер на 4.408%.*

**д) Срок на валидност на исковите за лихвени плащания 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 започва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

**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 (CET) за спот вальор (T+2). Администратор на EURIBOR е European Money Markets Institute (EMMI), намира 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/главнично 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*

Безплатна информация за стойностите на базовия индекс 6-месечен EURIBOR може да бъде открита на страницата на администратора на индекса EMMI ([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 EMMI, 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, The European Money Markets Institute (EMMI) 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 падеж на емисията е 30.04.2029 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 шест 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 по цена отговаряща на номиналната стойност на облигацията. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване. Предсрочното погасяване може да бъде пълно или частично и следва да бъде одобрено от ОС на облигационерите;
- изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;
- посочените в настоящия Документ за ценните книжа 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 настоящия Документ за ценните книжа;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. от информация по Приложение 14 от делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, част от настоящия Документ за ценните книжа. Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез „Централен депозитар“ АД.

Облигационният заем се амортизира, чрез частични погашения по главницата. Сумите се превеждат чрез „Централен депозитар“ АД.

*Главнични плащания по облигационната емисия*

№ главнично плащане	Дата на главнично плащане	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Амортизационни плащания
1	30.10.2026 г.	183	365	300 000.00 лева
2	30.04.2027 г.	182	365	300 000.00 лева
3	30.10.2027 г.	183	365	300 000.00 лева
4	30.04.2028 г.	183	366	300 000.00 лева
5	30.10.2028 г.	183	366	400 000.00 лева
6	30.04.2029 г.	182	365	400 000.00 лева

#### **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 2.00%, но не по-нисък от 3.50% и не по-висок от 6.50%.

##### *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;

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

**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**

Представител на облигационерите

Съгласно чл. 209 от ТЗ, Облигационерите от една емисия образуват група за защита на интересите си пред дружеството. Групата се представлява от представители, избрани от общото събрание на облигационерите. Представителите не могат да бъдат повече от трима.

Съгласно чл. 210 от ТЗ, представители на облигационерите не могат да бъдат: (1) дружеството длъжник; (2) свързани с дружеството длъжник лица; (3) дружествата, които са гарантирали изцяло или отчасти поетите задължения; (4) членовете на надзорния съвет, на управителния съвет или на съвета на директорите на дружеството, както и техни низходящи, възходящи и съпрузи; (5) лицата, на които по закон е забранено да участвуват в органите за управление на дружеството. Представителите могат да бъдат освободени от задълженията си по решение на общото събрание на облигационерите.

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Представител на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“ по смисъла на Търговския закон и в съответствие с разпоредбите на ЗППЦК. Изборът на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е направен на първото ОСО, проведено на 28.05.2024 г.

Представителят на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите за срока на облигационния заем. Представителят не носи отговорност за претърпените от облигационерите 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.

Представителят на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Представител на облигационерите.

Представителят има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Представител на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в Договора.

Представителят има право:

1. на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по Договора с Емитента или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента;
2. на достъп до книгата на Облигационерите, чиито интереси представлява;
3. да свиква общо събрание на Облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Доколкото законът не предвижда друго, Представителят има право да упражнява правата си по Договора самостоятелно и по свое усмотрение.

Представителят на облигационерите е длъжен:

1. 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;

2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
3. да изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора между Емитента и Представителя на облигационерите;
4. да отговаря писмено на въпроси на Облигационерите във връзка с Емисията;
5. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

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

1. да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за влошаване на финансовото състояние на дружеството, план за действие за спазване на описаните в Предложението финансови показатели (съотношения);
2. да уведоми Емитента за размера на Облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V („Случаи на неизпълнение“) от Договора между Емитента и Представителя на облигационерите, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към Облигационерите;
3. да предявява искове против Емитента, включително и/или;
4. да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

#### Предсрочна изискуемост

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

1. 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);
2. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
3. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Договорът за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, ет. 5, ап. офис 501, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, п. к. 9000, район Одесос, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2.

След одобрението на Проспекта, Договорът ще бъде публикуван на интернет страницата на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ на адрес [www.bpireit.com](http://www.bpireit.com), както и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД на адрес [www.abvinvest.eu](http://www.abvinvest.eu)

#### 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.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията под номер 20240509180646 от 09.05.2024 г. Общото събрание на облигационерите се проведе на 28.05.2024 г., като на него бяха представени 67.00% от издадените облигации. С пълно единодушие (100% от представените облигации) облигационерите приеха предложението на Емитента, ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД да бъде избран за Представител на облигационерите.

**4.12. Декларация за решенията, разрешените и одобрените, 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, ал. 3 от ТЗ и чл. 43 от Устава на Дружеството и във връзка с решение на Съвета на директорите на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ от 26.04.2024 г.

**4.13. Дата на емитиране**

Датата на регистрация на облигационния заем в „Централен депозитар“ АД е 30.04.2024 г.

**4.14. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта 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. 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, като едновременно с това заверява сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации и задължава 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 облигации (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 удостоверение за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

*Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа*

Съгласно Решение на СД на Емитента от 26.04.2024 г. за издаване на настоящата 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 запор 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, зложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на запор запорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Запорът има действие от момента на връчването на запорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на запорното 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 запора вискателят може да поиска:

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

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 запор.

Забраната по предходния абзац по отношение на зложени финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие зложните финансови инструменти и е налице изрично съгласие на зложния 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 запов, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен запов. 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**

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 жизнени 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 Документ за ценните книжа. „АБВ Инвестиции“ ЕООД 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 Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДДФЛ“) и Закона за корпоративното подоходно облагане („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, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове, създадени за изпълнението на финансови инструменти въз основа на финансови споразумения по смисъла на чл. 38, параграф 7 от Регламент (ЕС) № 1303/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 17 декември 2013 г. за определяне на общоприложими разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд, Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за определяне на общи разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за отмяна на Регламент (ЕО) № 1083/2006 на Съвета (ОВ, L 347/320 от 20 декември 2013 г.) по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (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

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

*Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица*

В общия случай, 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 brutната 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 brutния 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 дивиденди 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**

Лицето, което ще иска допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа за настоящата емисия облигации, е Емитентът, „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ, с ЕИК 175323352, и притежаващ LEI код 485100Y40C7RP3I7ON80. Емитентът „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1164, район „Лозенец“, ул. „Якубица“ № 21, е. 5, ап. офис 501, тел.: +359 896 113 006, електронна поща – [bolkan.property.instruments.reit@gmail.com](mailto:bolkan.property.instruments.reit@gmail.com), лице за контакт – Евелина Николова.

### **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 ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ е в размер на 2 000 000 (два милиона) лева, разпределени в 2 000 (две хиляди) броя поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени 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 „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 12 (дванадесет) месеца от издаването на емисията облигации.

**5.1.2. Период, включително всякакви възможни изменения, по време на който е открито предлагането, и описание на процедурата за подаване на заявление**

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, след подаване на съответното заявление за допускане до търговия на регулиран пазар и одобрението му от ръководството на борсовия оператор. 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 възможностите за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми**

Всички 2 000 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, 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 правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване**

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 ще може да подаде съответно нареждане за покупка.

**5.2. План на разпространение 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 на лицата, записали или закупили ценните книжа**

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 предложителя, на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането**

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. 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“. Всички книжа са били успешно пласирани при условията на непублично частно пласиране чрез ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

#### **5.4.2. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава**

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. „Централен депозитар“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1301, район Триадица, 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 съществени 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 ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО**

**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**

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.

Настоящият Документ за ценните книжа 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 закупват облигации на равни начала.

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 Основния пазар на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, СД на Дружеството не е взел решение за допускане до търговия на друг регулиран пазар, на пазари на трети държави, на пазар за растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

**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 настоящият Проспект, няма емитирани други дългови ценни книжа на Емитента, които да се търгуват на регулирани пазари, пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ.

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

Дружеството не е ангажирало 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 бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 лева за брой.

## **7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

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

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации с изключение на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, който не действа в качеството на външен консултант.

**7.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад**

Освен посочените финансови отчети в Проспекта няма друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, съответно за която одиторите са изготвили доклад.

**7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента**

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

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

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

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

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

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

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

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

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