

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ISIN BG1100099065

РЕЗЮМЕ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

1 600 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	За една акция (лв.)	Общо (лв.)
Емисионна стойност	13.50	21 600 000.00
Номинална стойност	1.00	1 600 000.00
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.016	26 323.00
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	13.484	21 573 677.00

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



Резюмето съдържа информация от Проспекта, разделена в подразделения, наречени „Елементи“. Тези Елементи са номерирани от А.1 до Д.7 в съответните Раздели от А до Д.

Това Резюме съдържа всички Елементи, които се изисква да бъдат включени в резюме за този вид ценни книжа и този вид емитент. Някои Елементи не се изисква да бъдат включени, поради което има пропуски в последователността на номерирането на Елементите. Въпреки, че може да се изисква един Елемент да бъде включен в Резюмето, поради вида на ценните книжа и емитента, е възможно да няма съответна информация за този Елемент. В този случай, Елементът се посочва в резюмето с отбелязването „Не се прилага“.

Това Резюме, заедно с Регистрационния документ и Документа за ценните книжа, представляват Проспект, изготвен като отделни документи в съответствие с чл. 82, ал. 3 от ЗППЦК, съдържащ изискуемата съгласно българското законодателство информация, разделена в посочените три документа.

Целта на настоящото Резюме на Проспекта за първично публично предлагане на акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е да представи накратко и без да използва специализирана терминология основните характеристики и рисковете, свързани с Емитента и първичното публично предлагане на ценните книжа.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Регистрационен документ на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ и Документ за ценните книжа (акции) с решение № 645-Е от 25 Април 2017 г., което не означава, че КФН одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

21 Април 2017 година

Членовете на Съвета на директорите на „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Лицата по чл. 34, ал. 2 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

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

Емитент:	„Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	ул. „Генерал Колев” № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4
Работно време:	09:30 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 830
Електронна поща:	info@bsproperties.eu
Лице за контакт:	Зорница Ботинова – Председател на СД

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

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса – София” АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията акции, чрез платформата на Infostock (www.infostock.bg), както и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс” АД (www.real-finance.net).

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове, описани по-долу в настоящото Резюме.

Използвани съкращения:

КФН – Комисия за финансов надзор
БФБ – „Българска фондова борса – София” АД
ЦД – „Централен депозитар” АД
ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор
Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници
ТЗ – Търговски закон
ИП – Инвестиционен посредник
ОСА – Общо събрание на акционерите
СД – Съвет на директорите

Раздел А – Въведение и предупреждения

А.1 Въведение и предупреждения

Резюмето следва да се възприема като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разносните във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Гражданска отговорност носят само тези лица, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

А.2 Съгласие за използване на Проспекта

Не е приложимо към настоящата емисия, в следствие което не е предоставено съгласие от страна на Емитента или на лицето, отговорно за съставянето на проспекта, за използване на Проспекта от трети лица във връзка с последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществено от финансови посредници.

Раздел Б – Емитент и всеки гарант

Б.1 Фирма и търговско наименование на Емитента

Наименованието на Дружеството е „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ. Наименованието на Дружеството е било изменяно един път от учредяването му до момента. Старото наименование на дружеството е било „Хюндай Пропъртис“ АДСИЦ. Промяната на името е вписана в регистъра на търговските дружества с Решение № 4 от 31.10.2007 г. на Софийски градски съд.

Б.2 Седалище и правна форма на Емитента. Законодателство, съгласно което Емитентът упражнява дейността си. Страна на регистрация

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

Б.3 Основна дейност и текущи операции. Ключови фактори. Основни пазари

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

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ.

Същността на дейността на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Инвестиционните цели на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ могат да бъдат формулирани, както следва:

- предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като основен фокус е спазването на принципа на разпределение на риска;
- осигуряване на запазване и по възможност нарастване на стойността на инвестициите на акционерите си чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Основният пазар на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с оглед на факта, че към момента направените инвестиции са изцяло на територията на страната.

Б.4а Актуални тенденции в отрасъла

Въпреки последиците от глобалната финансова криза и геополитическата ситуация в Европа и частност Русия, Украйна, Турция и Гърция, към датата на изготвяне на настоящия документ, секторът продължава да представлява интерес и да привлича внимание, както от страна на инвеститорите, така и на туристите, ръстът за 2016 г. при които, по предварителни данни, е около 16 %. При цените на жилищата във ваканционните комплекси от затворен тип настъпи сегментиране на пазара в зависимост от качеството и множество други параметри на проектите, съпроводено със спад на цените и увеличено предлагане на ваканционни имоти.

Преди 2008 г. основни купувачи бяха гражданите на страните от Западна Европа, като преобладаваха тези от Великобритания и Ирландия. За жителите на тези страни, покупките бяха с цел инвестиции, но и като възможност за втори дом, поради значително по-ниските цени на жилищата в България, в сравнение с тези в родните им страни. Купувачите бяха привлечени допълнително и от възможността за отдаване на ваканционните жилища под наем, и получаването на допълнителна възвращаемост. След финансовата криза от 2008 г., която се отрази основно на САЩ и страните от Западна Европа, търсенето от граждани на Великобритания и Ирландия сериозно намаля.

В последните години се наблюдаваше засилен интерес от жителите на страните от ОНД. Търсенето от ОНД е предимно от граждани на Русия, поради атрактивните цени на имотите в България спрямо цените в Русия и езиково-културни сходства между гражданите на двете държави. Този интерес бе повлиян от усложнената геополитическа ситуация в района, конфликтите в Крим, спада на доходите на населението и поевтиняването на руската рубла. Въпреки това все още тези клиенти инвестират все още във ваканционни имоти в България, макар и при по-ниски бюджети и с намален темп.

Поради прекомерното предлагане на ваканционни имоти в последните години, главно в райони на северното Черноморие, повечето от които с недостатъчно добре изградена инфраструктура, се поставя въпроса за повишен риск към този сектор на пазара на недвижими имоти. Трябва да се отбележи обаче, че основните инвестиции на Дружеството се намират в района на гр. Балчик и с. Равда, общ. Несебър, като качеството и подходящото структуриране на проектите допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г.

През последните години има значително увеличение на предлагането на апартаменти, като цените варират в широк диапазон в зависимост от локацията и качеството на проектите. Сравнително ниското ниво на развитие на съпътстващата инфраструктура, все още предизвиква отлив на купувачи, което в комбинация със засиленото предлагане, забавя темповете на продажби.

След продължителен период на спад в търсенето на жилищни и ваканционни имоти по Черноморието, през 2015 г. за пръв път се забелязва известен ръст в търсенето, което доведе и до повишаване на средните цени на имотите. Това от своя страна доведе до стартирането на нови жилищни проекти, както и до размразяване на започнати в предходни периоди.

Б.5 Кратко описание на групата и позицията на Емитента в нея.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

Б.6 Имената на лицата с пряк или непряк интерес по отношение на капитала на Емитента или правата на глас, чието съобщаване се изисква по отношение на капитала на

В следващата таблица са описани всички акционери на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, които притежават пряко над 5 на сто от правата на глас в ОС на Дружеството към датата на Проспекта.

Наименование	Права на глас	Дял от капитал
„Гама Финанс“ ЕООД	1 022 000	19.16 %
„Стикс 2000“ ЕООД	716 285	13.43 %
„Централна кооперативна банка“ АД	529 308	9.93 %
Други	3 065 097	57.48 %
Общо	5 332 690	100.00 %

Емитента или правата на глас. Размер на интереса. Различни права на глас на акционерите на Дружеството. Лица, упражняващи контрол върху Дружеството.

На проведено ОСА на 06.03.2017 г. акционерът „Стикс 2000“ ЕООД не е упражнил пълния обем права на глас поради предоставени акции като обезпечение по репо сделки, по които не е упълномощил свой представител по надлежния ред. Пенсионноосигурително акционерно дружество „ЦКБ-Сила“ АД осъществява непряк контрол върху повече от пет процента от капитала на дружеството чрез управляваните от него Универсален пенсионен фонд „ЦКБ-Сила“, притежаващ 4,81 %, Доброволен пенсионен фонд „ЦКБ-Сила“, притежаващ 3,03 % и Професионален пенсионен фонд „ЦКБ-Сила“, притежаващ 3,18 %. Пенсионноосигурителна компания „Съгласие“ АД осъществява непряк контрол върху повече от пет процента от капитала на Дружеството чрез управляваните от него Универсален пенсионен фонд „Съгласие“, притежаващ 4,98 %, Доброволен пенсионен фонд „Съгласие“, притежаващ 4,49 % и Професионален пенсионен фонд „Съгласие“, притежаващ 4,26 %. Няма други лица, притежаващи пряко или непряко над 5 на сто от капитала на Дружеството.

Няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК. Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражнява непряк контрол върху Дружеството.

Посочените по-горе акционери не притежават различни права на глас от тези на останалите акционери.

Б.7 Подбрана ключова финансова информация за минали периоди относно Емитента, представена за всяка финансова година за обхванатия период, както и за всеки следващ междинен финансов период, придружена от сравнителни данни за същия период предишната финансова година; все пак представянето на годишния баланс изпълнява изискването за сравнителна балансова информация. Информацията се придружава от описание в свободен текст на съществените промени на финансовото състояние на Емитента и оперативните резултати по време на

Основни финансови показатели на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за периода 2014 – 2016 г. в хил. лева

Показатели	2014	2015	2016
Основен капитал	5 333	5 333	5 333
Собствен капитал	19 339	19 963	20 411
Брой акции (брой)	5 332 690	5 332 690	5 332 690
Сума на актива	63 244	64 477	64 147
- Нетекущи активи	23 749	24 915	28 385
- Текущи активи	39 495	39 562	35 762
Сума на пасива	43 905	44 514	43 736
- Нетекущи пасиви	39 347	40 721	40 528
- Текущи пасиви	4 558	3 793	3 208
Приходи	507	1 688	921
Разходи	-3 205	-2 022	-1 630
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	0	1 053	0
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-293	1 215	1 980
Себестойност на продадените стоки	0	0	-383
Разходи за обезценка на нефинансови активи	-41	0	0
Капитализирани разходи в стойността на активи	0	398	685
Изменение на готовата продукция и незавършеното строителство	4 215	1 024	1 592
Финансови разходи	-2 706	-2 732	-2 717
Нетна печалба/загуба за годината	-1 523	624	448
Нетен доход/загуба на акция (лв.)	-0.29	0.12	0.08
Дивидент на акция (лв.)	0	0	0

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г.

Към 31.12.2016 г. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ няма задължения по облигационни заеми.

Дружеството е страна по договор за банков инвестиционен кредит от ЦКБ. Параметрите на заема към 31 декември 2016 г. са следните:

Лихвен процент – валидният базов лихвен процент плюс надбавка от 2.8 пункта.

обхваданията от ключовата финансова информация минал период или след него.

Размер на кредита – задължението възлиза на 40 328 хил. лв. нетно от разходите по отпускане и обслужване на банковия кредит.

Срок на кредита – 30 декември 2020 г.

Погасителен план – в случай на продажба на някой от ипотекираните имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС (но не по-малко от определения материален интерес в нотариалния акт за договорна ипотека), Дружеството се задължава да извърши предсрочно погасяване на кредита.

Валута, в която се извършват плащанията – евро.

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Дружеството не е предоставяло гаранция по чужди задължения (няма косвена и условна задължнялост).

Дружеството не изготвя проформа финансова информация.

Б.8 Проформа финансова информация.

Б.9 Прогнозна информация за печалбата на Дружеството.

Дружеството не изготвя прогнозна финансова информация, в т.ч. за печалбите.

Б.10 Квалификации в одиторския доклад на финансовата информация за минали периоди.

Не е приложимо – няма квалификации в одиторските доклади.

Б.11 Обяснение, ако оборотният капитал на Емитента не е достатъчен за удовлетворяване на текущите изисквания.

„Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ не разполага с достатъчно оборотен капитал, за да осъществява нормалната си търговска дейност. С оглед промяна на тази структура и продължаване на своето бизнес развитие, необходимите за целта средства ще бъдат осигурени чрез настоящото първично публично предлагане в случай на негов успех.

Раздел В – Ценни книжа

В.1 Вид и клас ценни книжа. Идентификационен номер.

Предмет на публичното предлагане са 1 600 000 броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията.

Идентификационният код на акциите, включително и новите, на „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ е BG BG1100099065. Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на алтернативния пазар на БФБ (BaSE) под код 5Н4.

В.2 Валута на емисията.

Емисията акции от увеличението на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ е деноминирана в български лева.

В.3 Брой на акциите, емитирани и изцяло платени и емитирани, но не платени изцяло. Номинална

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е в размер на 5 332 690 лева с емитирани и изцяло изплатени 5 332 690 броя акции с номинална стойност на една акция 1 (един) лев.

стойност на акция.**В.4 Описание на правата, свързани с ценните книжа.**

Всяка обикновена акция на „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ носи следните права на своя притежател: право на глас в ОСА; право на дивидент; право за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас; право на дял от печалбите на Емитента; право на ликвидационен дял; права на миноритарните акционери; право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции от новата емисия, съответстващи на неговия дял преди увеличението; право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление; право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване; право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или Устава.

Права на миноритарните акционери – акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Посочените по-горе лица могат: да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на Дружеството; да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си; да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред; да включат нови въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на вече свикано Общо събрание на акционерите по реда на чл. 223а от Търговския закон.

В.5 Описание на евентуални ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа.

Всички акции от капитала на „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ, включително новите акции са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако е декларирано или ако се установи, че акциите не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповед. Затова, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или е наложен заповед, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

В.6 Посочване на регулирания пазар, на който Емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия. Всички регулирани пазари, на които ценните книжа са или ще бъдат търгувани.

Емитираните ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България след евентуалното одобрение на настоящия Проспект от КФН и съответното решение на управителния орган на БФБ. Като част от процедурата по увеличение на капитала, емисията от 5 332 690 права ще бъде регистрирана за търговия на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ (BSE). След приключване на първичното публично предлагане на акциите, следва издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът да подаде заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел” на алтернативния пазар на БФБ (BaSE).

Няма други регулирани пазари, на които акциите на „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ са или ще бъдат търгувани.

В.7 Политика по отношение на дивидентите.

„Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Дружеството е задължено да разпределя като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията

на чл. 247а от ТЗ.

Дружеството не е разпределяло дивидент за финансовите 2014, 2015 и 2016 г.

Раздел Г – Рискове

Г.1 Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за Емитента или неговия отрасъл.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти – намаление на пазарните цени на недвижимите имоти; ниска ликвидност на недвижимите имоти; увеличение на разходите за строителство и поддръжка; повишена конкуренция; увеличение на цената на заемния капитал; свиване на потребителското търсене в икономиката; намаляване на чуждестранните финансови потоци към българската икономика; промени в регулациите, които да оскъпят прехвърлянето, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти; рискове, свързани с евентуална ипотечна криза.

Рискове, специфични за Дружеството – осъществяване на нормална търговска дейност; кредитен риск; ликвиден риск; зависимост от ключови служители; оперативен риск; риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденти; рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество; неетично и незаконно поведение; риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане; риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните; риск от нарастване на разходите за застраховки; риск, свързан с невъзможността да бъде привлечено заемно финансиране.

Систематични рискове – неблагоприятни промени в данъчните и други закони; риск от забавен икономически растеж; кредитен риск; валутен риск; инфлационен риск; политически риск.

Г.3 Ключова информация за ключовите рискове, специфични за ценните книжа.

Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството – ценови риск; ликвиден риск; инфлационен риск; валутен риск; риск от неизплащане на дивидент; риск от разводняване на капитала; риск от волатилност; риск от промяна в политиката по данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.

Раздел Д - Предлагане

Д.1 Прогноза за общите нетни постъпления и общите разходи за емисията. Очаквани разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.

Прогнозната стойност на приходите от публичното предлагане, при условие че бъде записан целия размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 21 573 677.00 лв., след приспадане на очакваните разходи за Предлагането, включително възнаграждението на обслужващия ИП.

Общите прогнозни разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа са 26 323.00 лв. и се поемат изцяло от „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ.

„Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ или „Реал Финанс” АД няма да начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството.

За сметка на инвеститорите са разходите по подаване на заявки за записване на акции, в т.ч. комисионни на ИП и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

Д.2а Обосновка на предлагането и използването на постъпленията. Очакван нетен размер.

Прогнозната нетна стойност на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е 21 576 677.00 лв.

Средствата от емисията ще бъдат използвани за увеличаване на портфейла от качествени доходноосни активи с цел постигане на диверсификация и намаляване на бизнес риска. Дружеството планира да осъществи инвестиции с цел подобряване на качеството на притежаваните/новопридобитите активи и повишаване на тяхната стойност преди бъдещата им реализация.

В случай, че Емитентът не успее да набере изцяло предвидения капитал, но при условие, че емисията е успешна, реално набраните средства ще бъдат използвани за осъществяване на инвестиционните цели на Дружеството. В случай, че техният размер се окаже недостатъчен ще се използват вътрешни източници и намиране на привлечен капитал при оптимални условия за Дружеството.

Д.3 Условия на

Предмет на публичното предлагане са 1 600 000 (един милион и шестстотин

публичното предлагане.

хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ.

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на приблизително 0.300036192 нови акции. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион, като всяко упражнено право дава възможност за записване на приблизително 0.300036192 нови акции, по емисионна стойност 1 лев. Всяко лице може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по коефициент 0.300036192. При получаване на число, което не е цяло, същото се закръгля до цяло число, както следва: при първа цифра (десетици) след десетичната запетая по-малка от 5 – към по-малкото цяло число; при първа цифра (десетици) след десетичната запетая равна или по-голяма от 5 – към по-голямото цяло число. Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на ОСА за увеличение на капитала, освен в случаите на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само ако са записани и платени поне 160 000 нови акции.

Началната дата за продажба (търговия) на правата и за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК в Търговския регистър и публикацията му в два централни ежедневника – „Сега” и „Телеграф” (ако обнародването и публикацията са в различни дати се взема под внимание по-късната от двете дати), но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК (откриването на сметките за права от ЦД). В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисия права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на нареждането за допускане.

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно Правилника на БФБ последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права. Прехвърлянето на правата се извършва посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК се извършва на „Сегмент за права” на Основен пазар на БФБ, независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния ИП, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на ЦД. На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата ИП „Реал Финанс” АД, обслужващ увеличението на капитала, предлага на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата. „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния

срок за записване на акции от новата емисия. Началният срок за записване на акции съвпада с началния срок за прехвърляне на правата. Крайният срок за записване на акциите от притежателите на права съгласно чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при спазване на определените условия. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Д.4 Съществен за емисията интерес, включително конфликт на интереси.

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

Д.5 Предложител на ценните книжа. Блокиращи споразумения.

Няма лица, които да предлагат за продажба собствените си ценни книжа като част от процедурата по увеличение на капитала на Дружеството. ИП „Реал Финанс” АД е упълномощен от „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ да извърши всички необходими процедури по първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството.

Не са налице блокиращи споразумения по отношение на емисията акции или по друго основание.

Д.6 Размер и процент на непосредственото разводняване вследствие на предлагането. При предлагане чрез записване от съществуващи акционери се посочва размерът и процентът на непосредственото разводняване, ако те не запишат нови акции.

Към 31.12.2016 г. балансовата стойност на нетните активи на „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ е 20 411 хил. лв., съответно нетната балансова стойност на една акция е 3.83 лв.

При записване на всички акции от увеличението, нетната балансова стойност на Дружеството ще се увеличи с 21 574 хил. лв. (1 600 000 нови акции по емисионна цена 13.50 лев на акция) до 41 985 хил. лв., а общо емитираните акции ще достигнат 6 932 690 бр. Новата нетна балансова стойност на акция ще достигне 6.06 лв. В случая няма разводняване на капитала на Дружеството.

	Преди емисията (към 31.12.2016 г.)	След емисията
Обща сума на активите (хил. лв.)	64 146	85 720
Общо задължения (хил. лв.)	43 735	43 735
Нетна балансова стойност на активите (хил. лв.)	20 411	41 985
Брой акции в обръщение (бр.)	5 332 690	6 932 690
Нетна балансова стойност на една акция* (лв.)	3.83	6.06
Разводняване на стойността на една акция за старите акционери		няма

* Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.

Източник: Годишен одитиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2016 г.

В случай на необходимост от емитиране на допълнителен брой акции поради закръгляването при изчисляване на броя акции, които едно лице може да придобие, подробно описано в т. 5.1.1 от Документа за ценните книжа, няма да има разводняване на капитала поради записване на новите акции на цена по-висока от балансовата стойност на акциите на Дружеството преди издаването на новата емисия акции.

Не се накърняват интересите на сегашните инвеститори, тъй като емисията се осъществява посредством издаването на права. По този начин всеки желаещ настоящ собственик на акции на „Болкан енд Сий пропъртис” АДСИЦ може да запази досегашния си дял в Дружеството при равностойно третиране на всички акционери. В случай, че не упражнят полагащите им се права,

настоящите акционери ще бъдат компенсирани за разводняването на техния дял с постъпленията от продажбата на техните права на явния аукцион. Възможно е намаляване на относителния дял от капитала на Дружеството, притежаван от акционер, ако не запише полагащите му се от увеличението акции. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял от 0.0000188 % на 0.0000144 %.

Д.7 Прогнозни разходи, начислени на инвеститора от Емитента или лицето, предлагащо ценните книжа.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ или „Реал Финанс“ АД не начисляват и удържат разходи на инвеститорите, които планират да приемат или не приемат да участват в увеличението на капитала на Дружеството. Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на ИП, чрез които подават заявки за записване на акции, БФБ, ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Резюмето на Проспекта:

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.


Веселин Моров

Изпълнителен директор на „Реал Финанс“ АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Веселин Райчев Моров, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс“ АД,

Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан, в качеството си на Прокурист на ИП „Реал Финанс“ АД,

Людмила Николова Даскалова, в качеството си на Изпълнителен директор на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ,

Зорница Пламенова Ботинова, в качеството си на Председател на Съвета на директорите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ,

декларираме, че

доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна и Резюмето на Проспекта отговаря на изискванията на закона.


Веселин Моров


Людмила Даскалова




Ивелина Кънчева-Шабан


Зорница Ботинова