

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА  
БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС  
АДСИЦ  
ЗА ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2019 Г.**

**ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД  
 КЪМ 31.03.2019г.**

В хиляди лева	Бележка	31.03.2019г.	31.12.2018г.
Други Приходи	1		
Разходи за външни услуги	2		
Банкови такси и лихви			
<b>Резултат от оперативната дейност</b>		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
Изменение в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	(0)	(0)
<b>Друг всеобхватен (съвкупен) доход</b>			
<b>Общ всеобхватен (съвкупен) доход за периода</b>		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>
<b>Доход на акция</b>		<b>(0)</b>	<b>(0)</b>

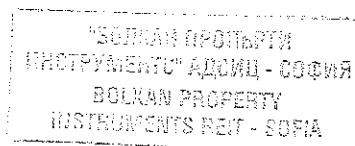
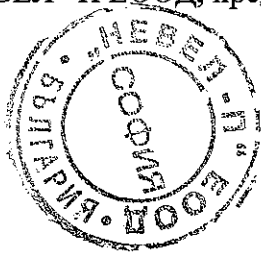
Дата: 22.04.2019

Съставил:

/Оптимизация Одит АД

Ръководител:

/"НЕВЕЛ – П ЕООД, представлявано от Илия Дончев -изпълнителен директор/



**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**към 31.03.2019 г.**

В хиляди лева	Бележка	31.03.2019	31.12.2018
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	3	911	911
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>911</b>	<b>911</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	4	28	28
<b>Общо текущи активи</b>		<b>28</b>	<b>28</b>
<b>Общо АКТИВИ</b>		<b>939</b>	<b>939</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	7	650	650
Неразпределен финансов резултат		206	206
Финансов резултат за текущата година		0	-15
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>841</b>	<b>841</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Гаранция на членове на съвета на директорите		9	9
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	6	89	89
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>89</b>	<b>74</b>
<b>Общо СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>939</b>	<b>939</b>

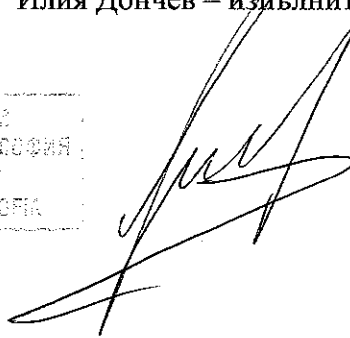
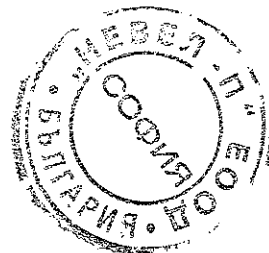
Дата 22.04.2019

 Съставил:  
 / Оптима Одит АД /



 „БОЛКАН ПРОПЪРТИ  
 INSTRUMENTS“ АД СИЦ - СОФИЯ  
 BOLKAN PROPERTY  
 INSTRUMENTS BEIT - SOFIA

 Ръководител:  
 /Невел – П ЕООД представявано от  
 Илия Дончев – изпълнителен директор/

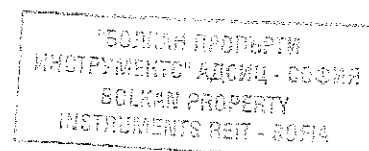



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК**  
**Към 31.03.2019 г.**

В хиляди лева	Бележка	За годината завършваща на 31.03.2019	За годината завършваща на 31.12.2018
<b>Оперативна дейност</b>			
Парични постъпления от продажби			
Платени данъци			
Други плащания от оперативна дейност			
<b>Нетен паричен поток от основна дейност</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>			
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на пари и парични еквиваленти</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Пари и парични еквиваленти към 1 януари</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Пари и парични еквиваленти към 31 март</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Дата: 22.04.2018

 Съставил:  
 / Оптима Одит АД/

 Ръководител:  
 / Невел – П ЕООД представявано от  
 Илия Дончев – изпълнителен директор/


**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

Към 31.03.2019г.

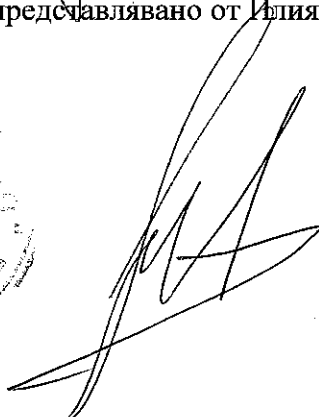
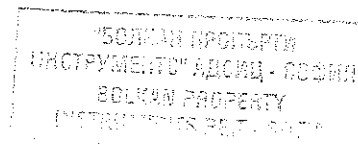
ПОКАЗАТЕЛИ	Основен капитал	Нагрупани печалби/загуби		Общо собствен капитал
		печалба	Загуба	
а	1	2	3	4
Салдо в началото на отчетния период	650	704	(513)	841
Нетна печалба/загуба за периода	-	-	-	-
Собствен капитал към края на отчетния период	650	704	(513)	841

Дата 22.04.2018г.

 Съставил:  
 / Оптима Одит АД/



 Ръководител:  
 /„Невел-П“ ЕООД представявано от Илия Дончев – изпълнителен директор/

## **ПОЯСНЕНИЯ И БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ**

**(представяват неразделна част от  
финансовия отчет)**

## **I. СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ**

"Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ") осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството е учредено на 05.07.2008 г. и е вписано в търговския регистър на 14.08.2008 г.

"Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти № 63 ДСИЦ.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните 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 в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството се управлява от Съвет на директори в състав:

1. ЕОС ПРИМ ЕООД, представявано от Илина Емилова Нотева – член на Съвета на директорите
2. БСД ООД, представявано от Дафин Асенов Средков – член на Съвета на директорите
3. Невел П ЕООД, представявано от Илия Антонов Дончев – изпълнителен директор

Настоящият финансов отчет не е консолидиран.

## **II. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

### **1. Изразяване на съответствие**

Финансовите отчети са изготвени, във всички съществени аспекти, в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, изготвени от Съвета по Международни счетоводни стандарти.

### **2. База за изготвяне**

Финансовите отчети се изготвят и представят в български лева, закръглени до хиляда. Те се изготвят при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви по тяхната справедлива стойност.

### **3. Сравнителни данни**

Сравнителната информация се рекласифицира с цел да се осигури сравнимост спрямо текущия период, като характерът, размерът и причините за рекласифицирането се оповестяват. Когато е практически невъзможно да се рекласифицират сравнителните данни, Дружеството оповестява причината за това и каква е същността на промените, които биха били направени, ако сумите бяха рекласифицирани.

Периода, за който е изготвен финансовия отчет е от 01.01.2019г. до 31.03.2019г.

### **4. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения**

Изготвянето на годишен финансов отчет по МСФО изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода. Реалните резултати биха могли да се различават от приблизителните счетоводни оценки.

### **5. Инвестиционни имоти**

Съгл.чл.19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, преди придобиване на недвижим имот дружеството възлага оценяването му на експерти с квалификация и опит в тази област.

Съгл.ал.5 на чл.19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел придобиването на недвижими имоти не може да бъдат на цени значителни по високи от направената оценка, а продажбата им на цени значително по-високи от направената оценка.

Като инвестиционни имоти се третират и признават активи (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), по отношение на които се обективира превишение на генерирането на приходи от наем или за

увеличаване стойността на капитала, което ги отличава от имотите, ползвани от предприятието и от имотите, държани за продажба в хода на обичайната икономическа дейност.

В случаите, в които даден инвестиционен имот включва част, предназначена за генерирането на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала и част, предназначена за ползване в дейността и не е налице възможност тези части с различно предназначение да се отчитат поотделно, целият актив се класифицира като инвестиционен или като ползван в дейността съобразно преценка на обстоятелството доколко частта за ползване в дейността е незначителна спрямо предназначението на имота като цяло. За целта са обследвани критериите:

- каква част от актива ще бъде предназначена за отдаване под наем;
- за какво ще се използва актива.

Първоначално всеки инвестиционен имот се оценява по цена на придобиване, в т.ч. разходите по сделката:

- а) При придобиване чрез покупка - цената на придобиване, покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички разходи, които могат пряко да бъдат отнесени към покупката. Когато придобиването е свързано с разсрочено плащане, разликата между сегашната стойност на всички плащания и сумата на всички действителни плащания се признава за лихвен разход през периода на разсрочено плащане.
- б) При придобиване чрез строителство по стопански начин - цената на придобиване на датата, на която строителството е завършено.
- в) При прехвърлянето на друг вид имот в инвестиционен имот - стойността, равна на балансовата стойност на имота, по която се е отчитал до момента.
- г) Когато инвестиционният имот е получен в резултат на безвъзмездна сделка - по справедлива стойност.
- д) Първоначалното оценяване на инвестиционен имот, получен в резултат на апортна вноска по реда на Търговския закон, се осъществява по стойността му, приета от съда и ОС на дружеството.

Последващите разходи по инвестиционни имоти се капитализират, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените.

Всички други последвали разходи се признават за разход в периода, през който са направени.

За последващо оценяване на инвестиционните имоти след първоначалното им придобиване се прилага модела на справедливата стойност - по тяхната справедлива (пазарна) стойност, за чието определяне се вземат под внимание фактори, както следва:

- а) при наличие на активен пазар: най-вероятната настояща цена, която нормално може да се получи на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот, отчитайки неговата специфика.
- б) при липса на активен пазар за конкретния вид инвестиционен имот се анализират и обследват настоящи цени на активен пазар за имоти от различно естество, които цени се коригират, за да се отразят тези различия; скорошни цени на по-малко активни пазари, които цени се коригират, за да се отразят промените в икономическите условия в периода след датата, на която са се осъществили сделките на тези цени; прогнозиране на дисконтирани парични потоци на базата на настоящите пазарни наемни плащания за подобни имоти с процент на дисконтиране, отразяващ настоящите пазарни оценки на несигурността в сумата и в разпределението във времето на паричните потоци.

Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

## **6.Търговски и други вземания**

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загубите от обезценка.

## **7.Финансови пасиви**

При първоначалното признаване на финансови пасиви, предприятието ги отчита по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив. Всички редовни покупки и продажби на финансови инструменти се отчитат по метода „датата на уреждане“.



След първоначалното признаване предприятието оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Всички печалби и загуби, възникнали в резултат от промени в справедливата стойност на финансовите инструменти, класифицирани като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, се признават в отчета за доходите.

При финансовите пасиви, отчетени по амортизирана стойност, печалбата или загубата се признава в отчета за доходите, когато финансовият пасив се отписва или обезценява и чрез процеса на амортизиране.

Предприятието премахва финансов пасив (или част от финансовия пасив) от своя баланс, когато и само когато той е погасен - т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

#### **8. Пари и парични еквиваленти**

Парични средства са парични средства, налични в брой и депозити на виждане. Паричните средства в лева се оценяват по номиналната им стойност. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута, се оценяват по заключителен курс на БНБ към датата на изготвяне на отчета.

#### **9. Обезценка**

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на материалните запаси и отсрочените данъчни активи се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи, които все още не са готови за използване, приблизителната оценка на възстановимата стойност на актива се прави на всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или група активи, генериращи парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включват в Отчета за всеобхватния (съвкупен) доход. Възстановимата стойност на другите активи е по - високата от тяхната нетна продажна цена и стойността им в употреба. При оценката на стойността в употреба бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ процент, отразяващ текущите оценки на пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск.

Загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност.

Загуба от обезценка се възстановява само до размер на балансовата стойност на актива, която не надвишава балансовата стойност, намалена с акумулираната амортизация, в случай, че не е била признавана загубата от обезценка.

#### **10. Акционерен капитал**

Акционерният капитал е представен по неговата историческа цена в деня на регистриране и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

#### **11. Дивиденди**

Дивиденди се признават като задължение в периода, в който са декларирани.

Дружеството е задължено по силата на чл.10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел да разпредели като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по посочения по-долу начин и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
  - а) продажната цена на недвижимия имот, и

б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

За целите на разпределение под формата на дивиденди, финансовия резултат се намалява с приходите от промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 660 хил. лв.

## **12. Доходи на персонала**

### **Планове за дефинирани**

#### **вноски**

Правителството на Република България носи отговорността за осигуряването на законовия минимален праг на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в Отчета за доходите при тяхното възникване.

#### **Платен годишен отпуск**

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им през изминалия отчетен период.

## **13. Провизии**

Провизия се признава в баланса, когато дружеството има правно или конструктивно задължения в резултат на минало събитие и има вероятност определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължението. Провизията се оценя по най - добрата приблизителна оценка на възможните икономически изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет.

Към датата на баланса Дружеството не е признало провизии поради липса на условия за това.

## **14. Търговски и други задължения**

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност.

## **15. Приходи**

Приходите се признават в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Приходите в чуждестранна валута се отчитат по централен курс на БНБ към датата на начисляването им.

Приходите, свързани със сделки за извършване на услуги, се признават в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на съставяне на счетоводния баланс, при условие, че резултатът от сделката може да се оцени надеждно.

Етапът на завършеност на сделката се определя на база частта, която направените до момента разходи представляват от общия обем на предвидените разходи по сделката като само разходите, които отразяват извършените до момента услуги, се включват в направените до момента разходи и само разходите, които отразяват извършените услуги или тези, които ще бъдат извършени, се включват в общия обем на предвидените разходи по сделката.

Приходът, създаден от използването от други лица на лихвоносни активи на предприятието (т.е. приходът от лихви), възнаграждения за права и дивиденди, се признава по метода на ефективната лихва, когато:

- е вероятно предприятието да има икономически ползи, свързани със сделката; и
- сумата на приходите може надеждно да бъде оценена.

Приходите от лихви за забавени плащания на клиенти се начисляват като финансов приход при ефективно плащане, поради съществена несигурност за възстановяване на дължимата стойност преди реалното заплащане.

## 16. Разходи

Оперативните разходи се начисляват в момента на тяхното възникване, при спазване на принципа за съпоставимост с приходите.

## 17. Данък върху печалбата

Дружеството не облага финансовия си резултат с преки корпоративни данъци, предвид специалния данъчен режим за акционерните дружества със специална инвестиционна цел по Закона за корпоративното подоходно облагане.

## 18. Промени в счетоводната политика, корекция на грешки

В предприятието не се третира като промяна на счетоводната политика:

- прилагане на счетоводна политика за операции, други събития или условия, които се различават по същество от предишните; и
- прилагане на нова счетоводна политика за операции, други събития или условия, които не са се случвали преди или са били незначителни.

Като съществени се определят грешки, установени през текущия отчетен период, които са от такова значение, че финансовите отчети за един или повече предходни периоди вече не могат да се считат за достоверни към датата на тяхното издаване. Възприетото ниво на същественост за третиране на една грешка като фундаментална, съблюдавано от дружеството е, както следва:

- над 3 % от сумата на баланса;
- над 0.5 % от сумата на приходите от дейността.

## III. БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАСОВИЯ ОТЧЕТ

### 1. Приходи

През отчетният период дружеството не е генерирало приходи.

### 2. Разходи

През отчетния период дружеството не е генерирало разходи.

### 3. Нетекущи активи

През отчетния период дружеството няма закупи нови инвестиционни имоти с цел продажба или отдаването им под наем. Балансовата стойност на нетекущите активи е в размер на 911 хил. лв.

Съгласно приложимите стандарти не се начислява амортизация.

### 4. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загубите от обезценка.

В хиляди лева	Към 31.03.2019	Към 31.12.2018
<b>Нетекущи вземания</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Общо</b>		
<b>Текущи вземания</b>		
Търговски вземания от трети лица - платени аванси на доставчици	28	28
<b>ДДС за възстановяване</b>		
<b>Общо</b>	<b>28</b>	<b>28</b>

### 5. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични средства и разплащателни сметки в банки. Парите и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност.

В хиляди лева	Към 31.03.2019	Към 31.12.2018
Парични средства в брой	0	0
Парични средства по банкови сметки в лева		
<b>Общо:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 6. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност.

В хиляди лева	Към 31.03.2019г.	Към 31.12.2018
Задължения към доставчици	30	30
Задължения към персонала	48	48
Задължения към осигурителни предприятия		
Получени аванси	-	
Данъчни задължения	11	8
<b>Общо</b>	<b>89</b>	<b>89</b>

#### 7. Акционерен капитал

Акционерният капитал е представен по неговата историческа цена в деня на регистриране и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Цялата стойност на записания капитал е внесена към датата на настоящите отчети.

Всички акции с общ брой 65 000 са с номинал от 10 лева и са обикновени безналични акции.

Всяка акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Дружеството ще разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

#### Основен доход на акция

	Годината, завършваща на 31.03.2019г.	Годината, завършваща на 31.12.2018г.
Нетна печалба/загуба за годината - хил.лв.	(-)	(-)
Средно претеглен брой обикновени акции	65 000	65 000
Основен доход на акция - лв.	(0,00)	(0,00)

Основният доход на акция се изчислява, като се раздели печалбата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител) на среднопретегления брой на държаните обикновени акции за периода (знаменател).

Използването на среднопретегления брой на обикновени акции в обращение през периода отчита възможността сумата на акционерния капитал да варира през периода в резултат на това, че по -голям или по - малък брой акции са в обращение към даден момент. Среднопретегления брой на обикновените акции в обращение за периода е равен на броя на обикновените акции в обращение в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените или новоемитираните обикновени акции през периода, умножен по средновременния фактор. Средновременният фактор е равен на броя на дните, през които конкретните акции са били в обращение, съотнесен към общия брой на дните през периода.

Изчисляването на среднопретегления брой акции за 2016г. е извършено по следния начин: (65 000 акции x 365 дни /от 01.04.16г. до 30.09.17 г./: 365) = 65 000 акции

През 2008г. дружеството увеличи капитала си от 500 хил.лв. на 650 хил.лв., като емитира 150 000 нови акции.

#### 8. Увеличение или намаление в справедливата стойност на инвестиционните имоти

Дружеството извършва оценка на инвестиционните си имоти, като използва справедливата им пазарна цена определена от лицензирани оценители.

Съгласно закона за дружествата със специална инвестиционна цел дружеството е извършило оценка на инвестиционните имоти в края на годината, като след нея дружеството не е генерирало приходи или разходи от преоценка/обезценка.

### 9. Промени в счетоводната политика

През отчетния период не са извършвани промени във възприетата счетоводна политика.

### 10. Провизии

Дружеството не е признало провизии поради липса на условия за това.

### 11. Сделки със свързани лица съгласно МСС 24

Приходи/ разходи от сделки със свързани лица	31.03.2019		2018	
	Разходи	Приходи	Разходи	Приходи

### 12. Капитал

Дружеството изпълнява всички изисквания на Търговски закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел по отношение на основния капитал и задължителните резерви. Привлеченият капитал представлява дългосрочно финансиране от финансови институции, свързано с основната дейност на дружеството.

### 13. Рискове

Дружеството извършва регулярно анализ на ликвидността на активите и пасивите

#### (а) Пазарен риск

(-) Валутен риск. Разходите на Дружеството са деноминирани в лева или в евро. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се договарят в евро. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

Дружеството е изложено на валутен риск и при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута.

При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчета за доходите. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева и евро.

Политиката по управление на валутния риск, осъществявана от дружеството, е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро.

(-) Ценови риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. След присъединяването на страната ни към ЕС се наблюдава натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните-членки на ЕС. Въпреки че темпът на инфлация в страната чувствително се забави в резултат на настъпилата световна икономическа и финансова криза, той продължава да бъде по-висок от средния темп на инфлация в страните от ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Дружеството може да бъде изложено на рискове от покачване на цените на някои отделни стоки, материали и услуги свързани с дейността и на риск от понижаване цените на притежаваните имоти.

- риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите с поземлените имоти представляват една от основните „суровини“ използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парцелите би могло да намали печалбите на дружеството и възможностите за извършване на дейност. Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се

продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).

- Риск от понижаване на цените на недвижимите имоти. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент.

При актуалната ситуация на глобална финансова криза, чиито измерения, последствия и продължителност е трудно да бъдат определени, пазарът променя в значителна степен своите прогнози към по-скоро консервативни очаквания. Анализът на състоянието и средносрочните перспективи за развитие на пазара на недвижими имоти в страната сочи, че неговото развитие се определя основно от следните четири фактора:

- ✓ значителното превишаване на предлагането спрямо търсенето;
- ✓ темпът на инфлация;
- ✓ по-скъпото финансиране;
- ✓ завишената взискателност на банките към кредитоспособността на клиентите.

Към края на 2008 г., все още не бе налице сериозно забавяне на пазара на имоти. През 2015г., обаче предлагането продължи да нараства, докато търсенето съществено се ограничи, което доведе до спад в цените на имотите. Дружеството е изложено на риск от понижаване цените на недвижимите имоти от момента, в който извърши разходи за тяхното построяване до момента на тяхната продажба. Дружеството се стреми да намали този риск като извършва разходи за построяване (включително придобиване на парцели) само при наличието на доказан пазарен интерес за конкретните имоти, които ще бъдат построени и предложени за продажба.

- Риск от промяна на други цени, свързани със строителството. Повечето цени на материали и услуги, свързани със строителството се променят в една и съща посока с промяната на цените на „крайните продукти“ – недвижимите имоти. Това е така, защото върху тях най-голямо влияние оказва търсенето от страна на строителни предприемачи на местния пазар. Едно съществено изключение от това правило е цената на стоманата. Тя се влияе много повече от световните цени отколкото от местни фактори. Поради тази причина може да се стигне до ситуация, в която цените на стоманата се покачват докато цените на крайните продукти не се променят или спадат. Българската икономика през последните години показва все по-силна корелация с икономиките в ЕС. В частност световната финансова и икономическа криза се отразява еднакво и почти едновременно (с разлика от няколко месеца) на световните пазари на имоти и на пазара в България. Ние очакваме цените на строителните материали и услуги да се движат успоредно в процентно изражение с движението цените на имотите.

(-) Рискове, свързани с повишената конкуренция. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа на „Болкан Пропърти Инструментс“ АД СИЦ.

В резултат на настоящата глобална финансова ситуация, развитието на пазара на недвижими имоти отбелязва значителна промяна, която започна през последните месеци на 2008 г.

От 2010 г до момента тази тенденция се засили поради продължаващите ограничения във финансирането и за двете страни - инвеститори и купувачи. Значителен е броят на отпадналите проекти поради финансовата криза, най-много от които в столицата – проекти с предвидена офис площ от близо 850 хиляди кв. м. Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите е оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове.

В условията на икономическа криза и повишена конкуренция, Дружеството се стреми да търси все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за сектора. В допълнение компанията предлага услуги с добавена стойност за своите клиенти – една, от които е възможността за разсрочено плащане за период по-дълъг от 5 години.

(б) Лихвен риск за паричните потоци и справедливата стойност

Дружеството може да бъде изложено на лихвен риск, ако има разминаване между вида (фиксиран или плаващ доход съответно лихва) на активите и пасивите. Основните активи на Дружеството представляват имоти (поземлени или такива в процес на изграждане). Може да се приеме че тези активи са с фиксирана цена или доход, тъй като цената им не се влияе пряко от промени на лихвените равнища. Дружеството ще се стреми да финансира тези активи с дългови инструменти, които също да бъдат с фиксирана лихва. Когато това не е възможно или не е благоприятно за дружеството, то може да прибегне и до използването на дълг с плаваща лихва. В тези случаи Дружеството ще анализира постоянно прогнозите относно лихвените проценти. В случай на значителни рискове от голямо покачване на лихвите, което да окаже съществено негативно влияние върху печалбите на дружеството, то може да използва деривативни или други финансови инструменти за хеджиране на този риск. Това могат да бъдат договори за суап на плащания от плаваща във фиксирана лихва, фючърси или други инструменти. Към края на 2009 г. по-голяма част от задълженията на Дружеството са с плаваща лихва, базирана на EURIBOR. В тази връзка компанията е изложена на риск от покачване на основната лихва в Евророната. Тъй като в голямата си част дълговете на Дружеството са дългосрочни, управителният орган възнамерява да закупува фючърси върху EURIBOR, за да неутрализира риска от повишаване на лихвите по получените заеми, отчитайки факта, че с преодоляване на финансовата криза, страните от Евророната ще започнат да изтеглят мерките за стимулиране на икономиките си, в т.ч. и да и да повишават основните лихвените проценти, което пряко ще се отрази на равнището на EURIBOR.

Следва да се отбележи, че евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти вероятно ще се отрази неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми.

#### (в) Кредитен риск

В своята дейност Дружеството може да бъде изложено на кредитен риск в случаите, когато плаща авансово (предоставя аванси) на свои доставчици или има вземания от продажби (вкл. и при продажба на разсрочено плащане). Политиката на Дружеството предвижда избягване доколкото е възможно на авансови плащания. Когато все пак такива се наложат (например за закупуването на дограма, асансьори и др. за строящи се сгради), Дружеството ще анализира подробно и задълбочено репутацията и финансовото състояние на съответните доставчици и при необходимост ще изисква банкови и други гаранции за добро изпълнение. Аналогично при осъществяване на продажби на стоки и услуги и предоставяне на кредити на клиенти, Дружеството ще акцентира върху кредитната репутация на контрагентите.

#### (г) Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Дружеството цели да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост при използването на средства с различна матуриретна структура.

Компанията се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Дружеството следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Дружеството се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост.

#### IV. Събития след датата на баланса.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития след датата на съставяне на баланса.

#### V. Одобрение на финансовите отчети

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ и са подписани от негово име от:

Ръководител:

/Невел – П“ ЕООД, представлявано от Илия Дончев – управител/

Дата 22.04.2019

