ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС" АДСИЦ

КЪМ 31.12.2018 г.

2018

I. Развитие на дейността и състояние на дружеството

1. Обща информация. Акционери и управление

1.1."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.

1.2. Върху дружеството не се упражнява контрол от страна на акционери по смисъла на ЗППЦК. Акционерите притежаващи пряко и непряко над 5 % от гласовете в Общото събрание на "Болкан Пропърти Инструментс " АДСИЦ, към 31.12.2018 г., са:

Акционер	*Брой притежавани акции*	*%от гласовете в общото събрание*	*Начин на притежание*
„Невел – П" ЕООД	35 000	53,85	Пряко
„Витро инвест „ ООД	30 000	46,15	Пряко

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на директорите, състоящ се от трима членове. Членове на Съвета на директорите са следните лица:

- ЕОС ПРИМ ЕООД, представлявано от Илина Емилова Нотева
- НЕВЕЛ-П ЕООД, представлявано от Илия Антонов Дончев
- БСД ООД, представлявано от Дафин Асенов Средков

Съветът на директорите не е упълномощил *прокурист* или друг търговски управител.

"Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Дафин Асенов Средков.

През разглежданият период няма сключени договори между дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната

дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

2. Дейност на дружеството

2.1. Увеличаване на капитала на Болкан Пропърти Инструментс " АДСИЦ

С удостоверение № 20080814150349 от 14.08.2008 г. на Агенция по впиванията вписа увеличаването на капитала на "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ от 500 000 лева на 650 000.00 лева чрез издаване на 15 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 10 лева всяка една.

Увеличаването на капитала се извърши в съответствие с изискванията на чл, 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и съгласно решението по т. седма от дневния ред на Учредителното събрание от 21.04.2008 г., Проспекта за първично публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 1143 - ДСИЦ от 29.11.2006 г., и съобщение за публично предлагане по чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), обнародвано в "Държавен вестник", бр. 57/24.06.2008 г. и публикувано във в. "Дневник", от 24.06.2008 г., започна на 02.07.2008 г. и приключи на 17.07.2008 г. - на предвидения краен срок на подписката, като бяха записани и платени 15 000 броя обикновени безналични акции, с номинална и емисионна стойност от 10 (десет) лева и с обща номинална и емисионна стойност от 150 000 лева, внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в „СИБанк" АД.

С Решение № 1128-ПД от 28 август 2008 г. Комисията за финансов надзор (КФН) вписа емисията на акции от увеличението на капитала на "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, с цел търговия на регулиран пазар.

2.2. Общо събрание на акционерите

Дружеството не е свиквало общо събрание през 2018г.

2.3. Собствени недвижими имоти

Дружеството притежава следните недвижими имоти към 31.12.2018г., находящи се в Разлог, комплекс „Пирин Резиденс", а именно:

- Детска градина със застроена площ от 41.65 кв.м
- Ресторант със застроена площ от 520.96 кв.м
- Рецепция със застроена площ от 382.41 кв.м
- Кафе със застроена площ от 102.21 кв.м
- Магазин 1 със застроена площ от 140.77 кв.м
- Магазин 2 със застроена площ от 57.15 кв.м
- Офис със застроена площ 49.03 кв.м
- Студио за персонал мъже със застроена площ от 46.02 кв.м
- Студио за персонал жени със застроена площ от 45.22 кв.м

Извършени строежи, ремонти и подобрения в придобитите недвижими имоти

„Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ няма осъществени ремонтни дейности в придобитите от дружеството недвижими имоти в гр. Разлог през 2018г.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източници на ликвидност на „Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ към 30 септември 2018 г.

Към 31.12.2018 г. собствения капитал на дружеството е 856 хил. лв..

Акционерен капитал

Към 31.12.2018 г. акционерния капитал на дружеството е 650'000.00 лв., разпределени в 65000 акции, всяка с номинална стойност от 10.00 лв.

Дългосрочно привлечен капитал

През отчетния период дружеството не е ползвало външно финансиране.

Парични потоци

За отчетният период, нетният паричен поток е в размер на 0.

4. Резултати от дейността.

Приходи от дейността

През текущия период Дружеството не е отчело приходи от продажбата на инвестиционните имоти.

приходи в хил. лв.

31.12.2018

Приходи от продажба на инвестиционен имот	0
Общо приходи	0

Основни разходи за дейността.

Към текущия период на 2018 г. дружеството няма разходи.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на „Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

> *Промяна е цените на недвижимите имоти в негативна за "Болкан Пропърти Инструментс " АДСИЦ посока.* Основната част от активите на Дружеството е инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, търсенето и предлагането, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

> *" Болкан Пропърти Инструментс " АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.*

> *Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове;*

> *Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;*

>• *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;*

> *Други системни рискове.* Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

*Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са^*

5" *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.

> *Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.

> *Неблагоприятни изменения в бизнесредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.

> *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите,* Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.

> *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 ЕИК. = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на

този етап считаме, че е малко вероятно.

5. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След счетоводното приключване не са настъпили важни събития, свързани с дейността на „Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ.

6. Прогнози за развитието на Дружеството

„Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство.

Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Дружеството ще продължи да инвестира в инвестиционните си имоти с цел осигуряване на доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или ремонтиране на недвижими имоти с оглед последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията на „Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ.

Промени в цената на акциите на дружеството

От 28 август 2008 г., акциите на Дружеството се търгуват на неофициален пазар на БФБ - София.

За Съвета на директорите на „Болкан Пропърти Инструментс" АДЦИС

21.01.2019

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР: