

Междинен доклад за дейността на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ по чл. 100о, ал. 4, т.2 от ЗППЦК

1. Информация за важни събития, настъпили през IV-то тримесечие на 2022 г.

През четвъртото тримесечие на 2022 г., дружеството няма поети инвестиционни ангажименти.

Няма промяна на акционерите на Дружеството:

- „Витро Инвест“ АД-46,15% пряко участие;

- „Невел - П“ ЕООД-53.85%-пряко участие;

През тримесечието дружеството не е сключвало сделки.

Финансиране

Дружеството очаква да възстанови вземане по прекратен договор за недвижим имот, от който ще получи паричен ресурс за обслужване администрирането на дейността си.

2. Влияние на информацията по т.1. върху резултатите във финансовия отчет:

Към края на четвъртото тримесечие на 2022 г., "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ не отчита печалба. Дружеството не е разпределяло дивидент през отчетния период.

3. Описание на основните рискове и несигурност, пред които е изправен

"Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ е изложено на общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в сектора - икономическия климат в страната, конюнктура на пазара на недвижими имоти.

Ниска заетост на инвестиционните имоти и/или намаление на равнището на наемите

В резултат на тези фактори, приходите от експлоатация на недвижим имот на дружеството могат да бъдат по-ниски от очакваното и резултатите от неговите операции и финансово състояние ще бъдат неблагоприятно повлияни. При екстремни случаи, Дружеството е възможно да не бъде в състояние да покрива дължимите плащания по ползваното заемно финансиране (ако има такова), което може да повиши разходите за лихви и/или да доведе до необходимостта Дружеството да продаде спешно инвестиционни имоти на по-ниски от очакваните цени.

Зависимост от платежоспособността на наемателите/рентиерите

Дружеството може да отдава притежавани от него имоти под наем/аренда.

В този контекст не съществува риск от невъзможност на наемателите/арендаторите да заплащат редовно месечните си задължения, тъй като обектът функционира като туристически такъв на база резервация -плащане и не се очаква негативен ефект върху резултатите на Дружеството в този аспект.

Нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството. "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ планира да управлява и редуцира този риск прехвърляйки, където е възможно, тези разходи на евентуалните наематели. Където това не е възможно, Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи по всички възможни начини.

Невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване на цената на заемното финансиране

Ако Дружеството не е в състояние да осигури заемно финансиране, когато това е необходимо, може да се наложи да привлече допълнителен акционерен капитал или да не реализира някой от проектите. Това ще се отрази неблагоприятно на резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството и ще доведе до това, Дружеството да бъде свръхкапитализирано. Освен това, повишаването на разходите по заемното финансиране би се отразило негативно на паричния поток и финансовото състояние на Дружеството.

Нарастване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти

Нарастването на разходите за застраховка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството.

Този риск е извън контрола на Дружеството. Доколкото това е възможно Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи за застраховка на инвестиционните имоти чрез набиране на конкурентни оферти от различни застрахователи.

Специфични рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (Секторни рискове)

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ недвижимите имоти, собственост на Дружеството, се преоценяват минимум веднъж годишно от лицензиран оценител. Евентуално намаление на цените на недвижимите имоти би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството. Възможно е, в случай че акциите на Дружеството се търгуват близо до нетната стойност на една

акция, цената на акциите да се понижи и инвеститорите да претърпят капиталова загуба.

Ниска ликвидност на недвижимите имоти

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван имот, това да стане на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството.

Този риск не е толкова силно изразен при земеделските земи. При другите видове имоти отражението му е по-силно.

Увеличение на разходите за строителство и ремонт

Подобно увеличение би се наблюдавало ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Това ще увеличи разходите на Дружеството, с което ще намали доходността на инвестициите на Дружеството и ще се отрази неблагоприятно на резултатите от операциите и финансовото му състояние.

Дълги срокове за придобиване на активите

В процеса на придобиване на активите на Дружеството съществува риск от забавяне на сключването на сделката в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Дейността на Дружеството е свързана и с рискове, породени от невъзможността на съответните продавачи, когато са множество съсобственици (наследници) на недвижими имоти да достигнат до единно становище по сделката, което води до забавяне на процеса по придобиването му. Това от своя страна може да доведе до промяна в цената на придобиване, както и до прекратяване на предварително сключени договори с потенциални наематели/арендатори. По този начин биха се влошили предварителните прогнози на Дружеството, залагащи активи с подценена стойност и надценени възможности за генериране на приходи.

За да ограничи този риск, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на недвижими имоти, с оглед спазване на предварително заложените бюджети и срокове.

Намаление на равнището на наемите/рентите

Увеличаващата се конкуренция в района на инвестиционния имот, отдаван под наем на турсити, е би се отразило върху нивото на наем. Пазарът на туристи се мени постоянно, така че за стабилизиране на равнището на ренти, би могло да се адресират нови пазари. Към края на шестмесечието, имотът е продаден и не се очакват приходи от наем.

4. Информация за сключени големи сделки между свързани лица.

През разглеждания период "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ не е сключвало сделки между свързани лица.

.....
/Невел –П ЕООД – чрез Илия Дончев/

