

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За второ тримесечие на 2023г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 21.07.2023г. НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА СЕДМА ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя междинен доклад и междинен финансов отчет към 30 юни 2023г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, чл. 100н, ал.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и Приложение 10 към Наредба 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Описание на дейността

Дружеството е регистрирано в Република България с ЕИК: 175323352.

Дружеството е със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция - гр. София, район Триадица, ул. Христо Ботев № 10.

На 19.07.2023 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписан нов адрес на седалище, управление и адрес за кореспонденция – гр. София, район Лозенец, ул. Якубица №21, ет.5, офис 501.

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.

Структура на основния капитал

Акционер	30.06.2023 г.				30.06.2022 г.			
	Брой акции	Стойност (хил.лв.)	Платени (хил.лв.)	% Дял	Брой акции	Стойност (хил.лв.)	Платени (хил.лв.)	% Дял
„НЕВЕЛ – П“ ООД	35 000	350	350	53,85 %	35 000	350	350	53,85%
„Прайм Бизнес Консултинг“ АД	16 850	168.500	168.5	25,92 %	0	0	0	0
„Лонгоз 52“ ЕООД	6400	64	64	9,85 %	0	0	0	0
Ангел Димитров Македонски	2000	20.0	20.0	3,08 %	0	0	0	0
Мария Ивайлова Дончева	2750	27.5	27.5	4,23,%	0	0	0	0
Кирил Любомиров Григоров	2000	20	20	3,08 %	0	0	0	0
Общо:	65 000	650	650	100%	65 000	650	650	100 %

Акциите на дружеството се търгуват на алтернативен пазар на дружества със специална инвестиционна цел на Българската Фондова Борса – BaSE.

Борсов код: **BPI / BLC**

ISIN код на емисията : **BG1100072070**

През отчетния период не са извършвани сделки на официален пазар с акции на дружеството, последните сделки с акции на дружеството са както следва:

№	Дата	Обем	Цена
1.	12.2014	330 000	11
2	10.2008	179 250	11.95

Показатели за пазарна оценка:

- Балансова стойност на една акция. Той се изчислява на базата на сумата на основния капитал в обикновени акции и броя на обикновените акции. Номиналната стойност на една акция на Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е 10 лева.

- Доход на една акция. Изчислява се на базата на сумата на нетната печалба, намалена със сумата на дивидентите за привилегированите акции и броя на обикновените акции. Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ няма привилегировани акции и промени в броя на обикновените акции през отчетния период.

Дружеството продължава основната си дейност през отчетния период.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

Дружеството е публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

Дружеството не е регистрирано като финансова институция.

Финансовият резултат на Дружеството за отчетния период е печалба в размер на 17 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Капиталова структура

Собственият капитал на Дружеството е 71 хил. лв.

През отчетния период не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Управление

Съгласно действащият Търговски закон в България, към 30 юни 2023 г., Болкан Пропърти Инструментс е акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

Към 30 юни 2023 г., Съвета на директорите се състои от следните членове:

- „БСД“ ООД, чрез Дафин Средков;
- „ЕОС Прим“ ЕООД, чрез Илина Нотева;
- „НЕВЕЛ – П“ ЕООД, чрез Илия Дончев.

Изпълнителен Директор на Дружеството е Илия Антонов Дончев.

На 19.07.2023 в Търговския регистър на Агенция по вписванията са вписани нови членове на Съвета на директорите:

- Иван Андреев Андреев
- Никола Матеев Попниколов
- Стилиана Тодорова Арабаджиева

Изпълнителен Директор на Дружеството е Иван Андреев Андреев.

Човешки ресурси

Персонал

Дружеството има наето едно лице на трудов договор

Дружеството се управлява от три физически лица.

Работна заплата

През отчетния период в дружеството има начислени разходи за възнаграждение в размер на (3) хил.лв.

Анализ на продажби и структура на разходите

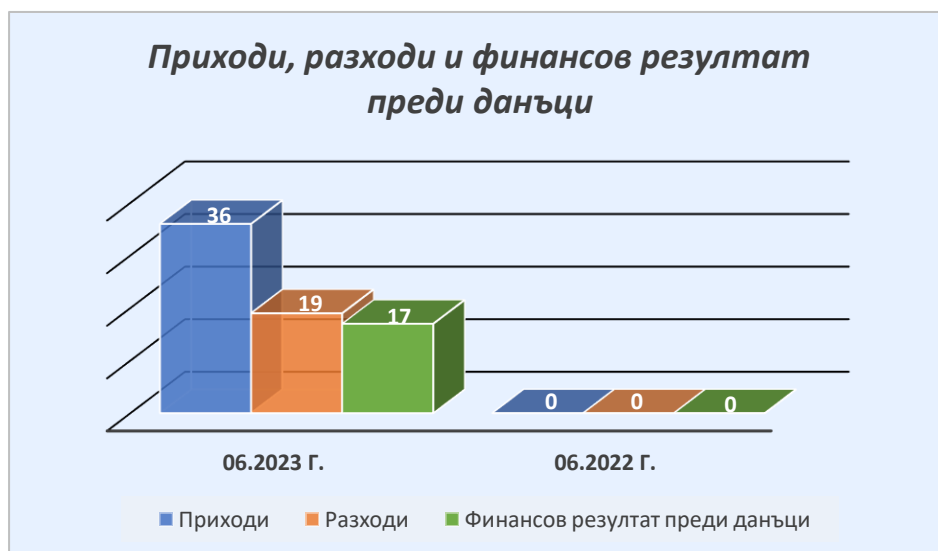
Приходите на Дружеството за отчетния период са от отписани задължения.

Структура на приходите от основна дейност е както следва:

- Отписани задължения - 36 хил.лв.

През отчетния период в дружеството има начислени разходи за външни услуги (15) хил.лв., разходи за възнаграждения (3) хил.лв и разходи за осигуровки (1) хил.лв

	06.2023 г.	06.2022 г.
Приходи	36	0
Разходи	19	0
Финансов резултат преди данъци	17	(0)



Инвестиционни проекти

Основните инвестиционни проекти на Дружеството са свързани с придобиването и отиването под наем на сгради.

Изследователска и развойна дейност

През отчетния период Дружеството не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Кратък преглед на състоянието на пазара

В края на февруари 2022г. Русия нападна Украйна и възникна военен конфликт в резултат, на което са възможни негативни последици за икономиката на ЕС и в частност на България. Наложиха се редица ограничения от САЩ и ЕС, които допълнително ще затруднят търговията с Русия. Възможна е енергийна криза и ръст на цените на горива и енергия, както и на някои строителни материали, като желязо, тъй като сериозен дял от вноса им е от Русия и Украйна. Има данни за нарушени вериги на доставки, които могат да повлияят върху различни икономически субекти. Дружеството няма преки търговски отношения с контрагенти от Русия и Украйна. Към датата на одобрение на финансовия отчет не може да се даде точна оценка за ефекти върху икономиката на България и в частност върху дружеството.

Дружеството има свободен достъп до финансови ресурси. Общата несигурност при сегашната неблагоприятна икономическа ситуация в условията на военен конфликт, ще се преодолява чрез оптимизиране на оперативната дейност и следване на стратегия, съсредоточена върху основните компетенции на Дружеството. Освен промяна на бизнес модела и приемане на нова стратегия за функциониране в променяща се среда, Дружеството предприема намаляване на разходите си и политика на по-бърза и ефективна адаптация към променящата се среда.

Ръководството на Дружеството счита, че същото е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

През 2023 г. не се предвижда вземането на решения за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване на Дружеството.

Преглед на дейността

Финансовият резултат е печалба в размер на 17 хил. лв.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През второто тримесечие на 2023 г. Дружеството не е разпределяло дивиденди.

Финансови инструменти

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви (финансовите инструменти) на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	30.06.2023 г.	30.06.2022 г.
Текущи търговски и други вземания	117	0
Парични средства	6	0
Общо финансови активи	123	0
Финансови пасиви	30.06.2023г.	30.06.2022г.
Текущи търговски и други задължения	52	0
Общо финансови пасиви	52	0

В приложенията към финансовия отчет на Дружеството към 30 юни 2023г. е представена допълнителна информация относно оценяването и представянето на финансовите инструменти.

Финансов отчет и анализ

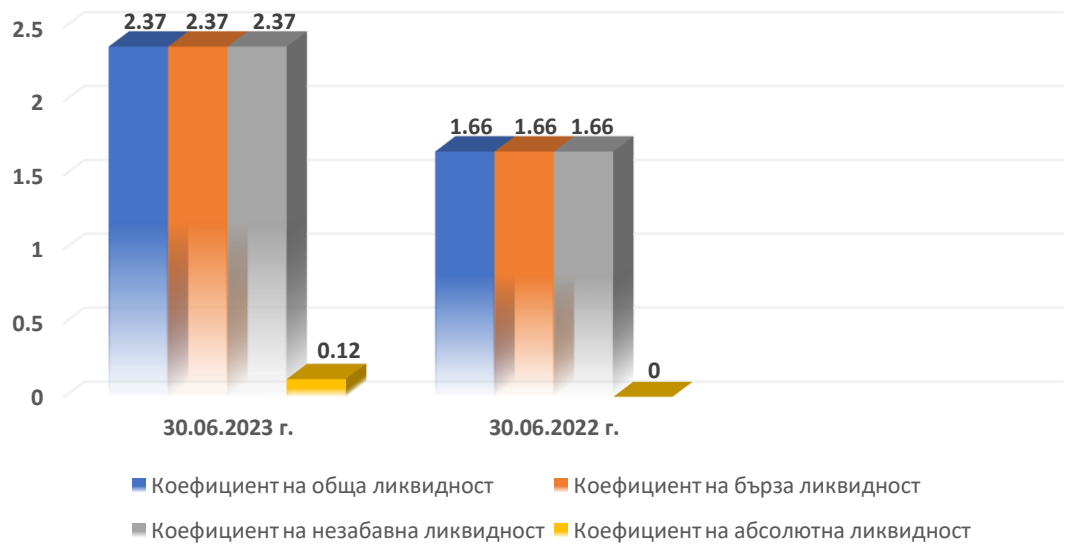
Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

	30.06.2023 г.	30.06.2022 г.
Коеф. на финансова автономност	0.58	0.40
Коеф. на задлъжнялост	1.73	2.52



	30.06.2023 г.	30.06.2022 г.
Коеф. на обща ликвидност	2.37	1.66
Коеф. на бърза ликвидност	2.37	1.66
Коеф. на незабавна ликвидност	2.37	1.66
Коеф. на абсолютна ликвидност	0,12	0

ЛИКВИДНОСТ



	30.06.2023 г.	30.06.2022 г.
Ефективност на разходите	1.89	0
Ефективност на приходите	0.53	0

Ефективност



	30.06.2023 г.	30.06.2022 г.
Рентабилност на собствения капитал	0.24	0
Рентабилност на активите	0.14	0
Рентабилност на пасивите	0.33	0
Рентабилност на приходите от продажби	0.47	0



Стопански цели за 2023 г.

Основните цели на Дружеството са:

- Изграждане и утвърждаване на добра репутация на Дружеството
- Стабилно развитие на Дружеството в ситуация на световна финансова криза
- Дългосрочна стабилност и устойчиво нарастване на инвестициите на акционерите на Дружеството
- Ефективно управление на риска чрез диверсификация на инвестиционните проекти на Дружеството

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план/дългосрочен план.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

На 10.07.2023 г. в гр. София е проведено заседание на Съвета на директорите на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ (Дружеството).

Заседанието е протекло при следния дневен ред:

1. Избор на председател и заместник – председател на Съвета на директорите на Дружеството.

2. Избор на изпълнителен директор на Дружеството.

- След проведени разисквания, членовете на Съвета на директорите единодушно са избрали Никола Матеев Попниколов за председател на Съвета на директорите и Стилиана Тодорова Арабаджиева за заместник-председател на Съвета на директорите.

3. След проведени разисквания, членовете на Съвета на директорите единодушно са избрали Иван Андреев Андреев за изпълнителен директор на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ.

На 13.07.2023 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписан новия Устав, приет на Редовно общо събрание на акционерите на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ от 29.06.2023 г., ведно с получено одобрение (РЕШЕНИЕ №656 – ДСИЦ) от Комисия за финансов надзор на 22.06.2023 г.

На 19.07.2023 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписан новия борд на Съвета на директорите на Дружеството:

1. Иван Андреев Андреев – представител и член на Съвета на директорите на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ.

2. Никола Матеев Попниколов - член на Съвета на директорите на Дружеството.

3. Стилиана Тодорова Арабаджиева - член на Съвета на директорите на Дружеството.

На 19.07.2023 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписан нов адрес на седалище, управление и адрес за кореспонденция – гр. София, район Лозенец, ул. Якубица №21, ет.5, офис 501.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През отчетния период не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

През отчетния период няма получени възнаграждения от членовете на Съвета на директорите.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

През отчетния период членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

През отчетния период членовете на Съвета на директорите имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети

1. Илия Антонов Дончев, с ЕГН 8202096786

- Притежава участие в капитала на следните дружества:
 - Фабюлейн ООД, ЕИК 201692774 - 50%;
 - ИП Крипто ЕООД, ЕИК 204874440 - 100%;
 - Ню Гейм Мениджър ЕООД, ЕИК 205827155 - 100%;
 - ЛЛ СТРОЙ 2018 ЕООД, ЕИК 204506876 - 100%;
- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, а именно:
 - Фабюлейн ООД, ЕИК: 201692774 - Управител;
 - ИП Крипто ЕООД, ЕИК: 204874440 – Управител;
 - Ню Гейм Мениджър ЕООД, ЕИК: 205827155 – Управител;
 - ЛЛ СТРОЙ 2018 ЕООД, ЕИК: 204506876 - Управител;
 - МЕЛ ФИНАНС ЕАД, ЕИК: 119598580 – Представител;
 - АДВОКАТСКА КАНЦЕЛАРИЯ - АДВОКАТ МИХАЛ МИХАЙЛОВ – ПОЛША (Чуждестранно лице регистрирано по ЗДДС), ЕИК: 175268682 – Пълномощник, Управляващ
 - ПЪТСТРОЙИНЖЕНЕРИНГ АД, ЕИК: 108001767 – Представител, член на съвета на директорите.

2. Дафин Асенов Средков, с ЕГН 7002146620

- Притежава участие в капитала на следните дружества:
 - ОПТИМА ОДИТ 2016 ООД, ЕИК: 203974847 – 50%;
 - ТРАВЪЛ БОКС ООД, ЕИК: 204508165 – 50%
 - БАНЯ ВИТАЛИТИ РЕЗИДЕНС ООД, ЕИК: 201051131 – 33,33%;
 - АРТ ХОТЕЛ 158 ЕООД, ЕИК: 201025977, чрез ТРАВЪЛ БОКС ООД, ЕИК: 204508165 – 50%
- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет
 - Клик енд Пей АД, ЕИК: 206855711 - Член на съвета на директорите;
 - ТРАВЪЛ БОКС ООД, ЕИК: 204508165 – Управител;
 - ОПТИМА ОДИТ 2016 ООД, ЕИК: 203974847 – Управител;
 - СВЕЖО И СИНЬО ООД, ЕИК: 202698827 – Съдружник;

БАНЯ ВИТАЛИТИ РЕЗИДЕНС ООД, ЕИК: 201051131 – Съдружник;
АРТ ХОТЕЛ 158 ЕООД, ЕИК: 201025977 – Управител;
ЦАР САМУИЛ ШЕСТ Дружество по ЗЗД, ЕИК: 176667378 – Съдружник;
ЗД АДВЕНЧЪР Фондация, ЕИК: 175579943 – Управител, орган на управление;
ИЗИ КЛУБ-СКУОШ И ФИТНЕС Сдружение, ЕИК: 130500861 – Председател, орган на управление
СКУОШ КЛУБ-ЛЕВСКИ Сдружение, ЕИК 130114391 – Орган на управление.

3. Илина Емилова Нотева, с ЕГН 8212136459

- Притежава участие в капитала на следните дружества:
АКАУНТ СЪРВИС 2009 ЕООД, ЕИК: 200613037 – 100%;
АН ДАГДА КЪНСЪЛТАНТС ЕООД, ЕИК: 201221473, чрез АКАУНТ СЪРВИС 2009 ЕООД, ЕИК 200613037 – 100%
- Участва в управлението на дружество като прокурист, управител или член на съвет
АКАУНТ СЪРВИС 2009 ЕООД, ЕИК: 200613037– Управител
АН ДАГДА КЪНСЪЛТАНТС ЕООД, ЕИК: 201221473 – Управител
СОФИЙСКИ ТЕХНОЛОГИЧЕН ИНСТИТУТ АД, ЕИК: 040573666 – Член на съвета на директорите;
АТВ 2010 ЕООД, ЕИК: 121825633 – Депозитар;

1. Информация за сключени съществени сделки

Дружеството не е сключвало съществени сделки.

2. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК или неговото дъщерно дружество е страна с посочване стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК

През отчетния период Дружеството няма сключени сделки със свързани лица, както и предложения за сключване на такива сделки.

3. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетния период няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

4. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

5. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството не притежава акции и дялове в предприятия в страната и чужбина.

6. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, от неговото дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставените гаранции и поемане на задължения.

Дружеството няма сключени договори за заем.

7. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Към 30.06.2023 г. Дружеството не е предоставяло заеми в качеството си на заемодател.

8. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период дружеството не е емитирало ценни книжа.

9. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Не са публикувани прогнозни финансови резултати за 2023 г.

10. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, е предприемал или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Политиката на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е насочена основно към ефективно управление на финансовите ресурси, така че да бъде обезпечена инвестиционната програма на дружеството и да се поддържа оптимален обем на оборотни средства. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ обслужва всичките си задължения съгласно договореностите, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.

11. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отстраняване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Инвестиционните дейности на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ са насочени към инвестиране на парични средства, чрез 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. Възможностите за реализация са в пряка връзка с осигуряване на необходимото финансиране.

12. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на закона за счетоводството.

През отчетния период няма промени в основните принципи на управление на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ.

13. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Елементи на финансовото управление и контрол във „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ, са:

- Контролна среда
- Управление на риска
- Контролни дейности
- Информация и комуникация
- Мониторинг

Контролните дейности са правилата, процедурите и действията насочени към минимизиране на риска и увеличаване на вероятността за постигане на целите и задачите на организацията. Те зависят от извършената оценка на риска. Допустимо е един риск да бъде ограничаван от няколко дейности и обратното – една контролна дейност да влияе върху няколко рискови области.

Контролните дейности са подходящи, да функционират в съответствие с планираното през съответния период, са изчерпателни, разумни и свързани с общите цели на организацията. Контролните дейности са планирани, организирани и направлявани от ръководството, в лицето на управителя и определените за целта служители на Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ.

14. Информация за промените в управителните и надзорни органи през отчетния финансов период.

През отчетния период има извършени промени в управителния орган:

- На 10.07.2023 г. в гр. София при проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството, са избрани Никола Матеев Попниколов за председател на Съвета на директорите, Стилиана Тодорова Арабаджиева – заместник-председател и Иван Андреев Андреев – изпълнителен директор.

15. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а/ получени суми и непарични възнаграждения;

-няма получени суми и непарични възнаграждения

б/ условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – няма.

в/ сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – няма.

16. За публичните дружества – информация за притежаваните от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите на всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството.

Разпределение на акционерен капитал

"Невел-П" ЕООД притежава 35 000 броя акции на дружеството, представляващи 53.85% от акционерния капитал на дружеството.

„Прайм Бизнес Консултинг“ АД притежава 16 850 броя акции на дружеството, представляващи 25.92% от акционерния капитал на дружеството.

„Лонгоз 52“ ЕООД притежава 6400 броя акции на дружеството, представляващи 9.85% от акционерния капитал на дружеството.

Ангел Димитров Македонски притежава 2000 броя акции на дружеството, представляващи 3.08% от акционерния капитал на дружеството.

Мария Дончева притежава 2750 броя акции на дружеството, представляващи 4.23% от акционерния капитал на дружеството.

Кирил Любомиров Григоров притежава 2000 броя акции на дружеството, представляващи 3.08% от акционерния капитал на дружеството.

17. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери. На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в относителния дял на акциите на настоящите акционери.

18. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, в размер най- малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, по всички образувани

производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството.

19. За публичните дружества – данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите:

Евелина Костова Николова – р-он Лозенец, ул. Якубица 21; моб.тел. 0896 113 006,

e-mail: bolkan.property.instruments.reit@gmail.com

Управление на капиталовия риск

Целите на ръководството при управление на капитала са да защитят правото на Дружеството да продължи като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Съветът на директорите може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да се емитират нови акции или да се продадат активи, за да се покрият дългове на Дружеството.

В съответствие с останалите в индустрията, Дружеството контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове (нетен дългов капитал) се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общия дългов капитал, който се формира от задълженията към банки и финансови институции, по лизингови договори, търговски кредити и заеми, стокови кредити, без

значение дали са към свързани или несвързани лица се приспадат парите и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал“ (както е показан в Отчета за финансовото състояние) се събере с нетните дългове.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Вид	30.06.2023 г.	30.06.2022 г.
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	-	-
Нетен дългов капитал	52	82
Общо собствен капитал	71	54
Общо капитал	123	136
Коефициент нетен дълг към общо капитал	0.422	0.602

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в приложенията към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитният риск.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Инвестиции

Дружеството не прави инвестиции в ликвидни дългови и корпоративни ценни книжа с оглед на това да лимитира експозицията си по кредитен риск.

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на неговото ръководство.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на банкови овърдрафти, банкови заеми, облигации, финансов лизинг и наемане на договори за покупка.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, защото основно неговите операции и сделки са в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни задължения, защото същите в основната си част не са лихвени или с фиксиран лихвен процент.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;

-
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
 - съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
 - документация за контрол и процедури;
 - изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
 - изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
 - развитие на аварийни планове;
 - обучение и професионално развитие;
 - етични и бизнес стандарти;
 - намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2022г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

Иван Андреев Андреев
Изпълнителен директор

БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ
гр. София 21.07.2023 г.