

Годишен консолидиран доклад за
дейността
Доклад на независимия одитор

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2018 г.

Съдържание

	Страница
Годишен консолидиран доклад за дейността	i
Доклад на независимия одитор	ii

Годишен консолидиран доклад за дейността

Докладът за дейността на Групата Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2018 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Наредба № 2/17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2).

Съветът на директорите на Дружеството-майка оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;

всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2018 г.;

не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

Правен статут и обща информация за Групата

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Предприятието-майка) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 175161352.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 359-ДСИЦ от 28 февруари 2007 г.

Обслужващо дружество на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е Холдинг Варна АД, а банка депозитар – Обединена Българска Банка АД.

През четвъртото тримесечие на 2018 г. Групата придоби контрол над две специализирани дружества с изключителен предмет на дейност - Проджект Пропърти ЕООД и Болкан пропърти Истейтс ЕООД, чрез покупка на 100 % от собствения им капитал. Придобиването е съгласно разпоредбите на чл. 22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дъщерните дружества нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Проджект пропърти ЕООД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Болкан пропърти Истейтс ЕООД е с предмет на дейност отдаване под наем на недвижими имоти, експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, управление на инфраструктурни проекти, търговия, търговско представителство и посредничество, посредничество при сделки с недвижими имоти, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска и турагентска дейност /след получаване на лиценз/, комисионна дейност, атракции, строително-ремонтни и довършителни работи, извършване на строително-монтажни работи.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Групата

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, дружеството-майка е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

Инвестиционните цели, които Групата си поставя са следните:

запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;

инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;

осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;

реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;

осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството, чрез регистриране на акциите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса;

извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Дружеството-майка има следните алтернативни възможности за инвестиране на свободните си средства:

ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;

ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 % от активите на Дружеството.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел позволява да се инвестира и до 10 % от капитала на Дружеството в едно или повече обслужващи дружества, както и участие в капитала на специализирани дружества, съгласно разпоредбите на чл. 22а от същия закон.

Капитал

Към 31 декември 2018 г. капиталът на Дружеството-майка е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, номинална стойност 1 лв. за една акция и ISIN код на емисията BG1100099065.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени 295 303 броя акции. Минималната цена за периода е 14.60 лв. за акция, а максималната е 16.00 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството са от 21 декември 2018 г. на цена 16.00 лв. за акция.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

Капиталът на предприятието-майка е разпределен основно между юридически лица. Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери. Към 31 декември 2018 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Гама Финанс ЕООД	1 594 781	23.03	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	603 750	8.72	Пряко
УПФ Съгласие	420 938	6.08	Пряко
		37.83	

През периода Дружеството-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2018 г. не притежава собствени акции.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството-майка и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Дружеството-майка не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството-майка не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството-майка, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦ, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата на Дружеството-майка, определена по реда на ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Органи на управление

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Дружеството-майка има едностепенна система на управление.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

Дружеството-майка се управлява от Съвет на директорите в следния състав:

- Людмила Николова Даскалова;
- Зорница Пламенова Ботинова;
- Мария Дончева Радушева.

Дружеството-майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Съгласно решение, взето на Извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 27.12.2018 г., е избран нов член на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2018 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството-майка и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

Към настоящия момент участията 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, са както следва:

Людмила Николова Даскалова:

- ДЗЗД Геоконсулт – Даскалови (БУЛСТАТ 103931601) – съдружник и управляващ;
- Сдружение Настоятелство на Обединено детско заведение №14 Дружба (БУЛСТАТ 176825401) – председател на Съвета на настоятелите;

Зорница Пламенова Ботинова:

- Орел Разград АД (ЕИК 116003604) – член на Съвета на директорите;

Мария Дончева Радушева:

- Прайвет Консулт ЕООД – едноличен собственик на капитала и управляващ.

Размер на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи.

- получени суми и непарични възнаграждения – съгласно Устава на Дружеството-майка, членовете на Съвета на директорите на Дружеството получават месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите. То не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

На ключовия управленски персонал през 2018 г. са изплатени възнаграждения (нетно, без осигуровки) в размер на 13 хил. лв. Начислените премии (коледни добавки) през периода са в размер под 1 хил. лв.

Групата няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни.

- условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

Няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

- сума, дължима от емитента за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Компетентностите на Общото събрание на акционерите се свеждат до промени на устава, решения за преобразуване и прекратяване на Дружеството-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството-майка и др.

Промени в Устава на Дружеството-майка могат да се извършват само от Общото събрание на акционерите, но след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Компетенциите на Съвета на директорите са заложи в Устава на Дружеството-майка като включват, но не се изчерпват с:

1. организация изпълнението на решенията на Общото събрание;
2. контрол върху воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, внасяне на годишния финансов отчет пред Общото събрание;
3. решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Дружеството-майка, реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
4. решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
5. и др.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Не са налице споразумения между Групата и управителните ѝ органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството-майка, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите на Дружеството стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари своето корпоративно управление, тъй като то има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за нейното бъдещо развитие.

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК е неразделна част от настоящия доклад за дейността.

Рискове

Основните финансови инструменти, които използва Групата са вземания, банкови заеми, търговски и други задължения. Прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През представения отчетен период Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за нея не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. Дружеството-майка е страна по банков инвестиционен кредит с лихвен процент, който е равен на валидния базов лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка, в резултат на което Дружеството не е било изложено на лихвен риск. Дружеството-майка и групата нямат други финансови активи и пасиви със заложен променливи в лихвените проценти.

Кредитен риск

Излагането на групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 9 182 хил. лв.

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Групата няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Групата цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са формирани от задължения в размер на 140 хил. лв. (дължими до 6 месеца) и 39 222 хил. лв. дължими над пет години.

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания.

Преглед на дейността на Групата през 2018 г.

Групата е сформирана като такава през четвъртото тримесечие на 2018 г., когато Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ придоби 100 % от капитала на две специализирани дружества с изключителен предмет на дейност - Проджект Пропърти ЕООД и Болкан пропърти Истейтс ЕООД. Придобиването е съгласно разпоредбите на чл. 22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2018 г. е печалба в размер на 5 410 хил. лв.

През 2018 г. приходите от продажби на апартаменти достигат 815 хил. лв. Приходите от наеми са в размер на 200 хил. лв.

Съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството-майка, апартаментите от комплекс „Карпе Дием“ – гр. Балчик са прекласифицирани от „Продукция“ в групата на „Инвестиционните имоти“, което е една от основните причини за ръст на общата сума на активите на Групата до 98 065 хил. лв., от които текущи – 11 948 хил. лв.

Към 31 декември 2018 г. Групата отчита и вземане по заплатен аванс, в размер на 1 731 хил. лв., за покупка на акции на обслужващото дружество на Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ, който е обезценен с 15 %, равняващи се на 260 хил. лв.

Към 31 декември 2018 г. собственият капитал на Групата възлиза на 56 970 хил. лв. Основната причина за отчетения ръст през периода е формирането на други резерви, на стойност 9 200 хил. лв.

Нетекущите пасиви са в размер на 39 215 хил. лв. и представляват задължение по банков заем.

Текущите пасиви към 31 декември 2018 г. са в размер на 1 880 хил. лв. Основно са свързани с експозициите по данъчни задължения, представляващи ДДС за внасяне, дължим до 14.02.2019 г.

Коефициента на текуща ликвидност на Групата е 6.36.

Нетния оборотен капитал е в размер на 10 068 хил. лв. към 31 декември 2018 г.

Групата отчита неразпределена печалба в размер на 698 хил. лв., съществена експозиция по дългосрочен банков заем в размер на 39 215 хил. лв. и отрицателен нетен паричен поток от оперативна дейност за годината приключваща на 31 декември 2018 г. в размер на 288 хил. лв., въпреки това финансовото състояние на Групата се счита за стабилно, тъй като Групата отчита печалба за периода в размер на 5 410 хил. лв., Дружеството обслужва задълженията си по заеми и текущите му активи превишават текущите пасиви с 10 068 хил. лв.

В допълнение Ръководството е предприело следните по-значими мерки за допълнително подобряване на финансовото състояние на Групата:

- Групата разполага с инвестиционни имоти, при управлението, на които прилага дългосрочна стратегия за управление и реализиране на доходност, която да увеличи доходността за акционерите;
- Групата провежда инвестиционна програма, част от която е реализацията на финализирания апартаментен комплекс “Карпе Дием”, в гр. Балчик, както и дългосрочното отдаване под наем на търговските обекти в него.

Поради гореизложените обстоятелства ръководството не счита, че са налице обстоятелства, които показват значителна несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране. Направените прогнози за бъдещото развитие на Групата, са съобразени с възможните влияния върху търговската му

дейност и индикират, че Дружеството Групата ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Важни научни изследвания и разработки

През 2018 г. Групата не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Важни събития и сключени съществени сделки през 2018 г.

През отчетния период е проведено Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството-майка, на което са взети следните решения:

- Избран е нов член на Съвета на директорите в Дружеството-майка – Мария Дончева Радушева;
- Приети са изменения и допълнения в устава на дружеството-майка;
- По предложение на Одитния комитет е избран нов регистриран одитор, който да завери финансовия отчет на Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ за 2018 година.

Съгласно решение на Съвета на директорите, е назначен нов Директор за връзки с инвеститорите, а предходният е освободен от длъжност.

Предвиждано развитие на Групата

Основната инвестиционна цел на Групата е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

- генериране на доходност и ефективни постъпления от продажби на обекти в апартаментен комплекс „Карпе Дием“ в гр. Балчик;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството-майка при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Групата предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

През 2019 г. Групата възнамерява да се възползва от продължаващото възстановяване на имотния пазар в България като придобие или изгради проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

Групата не възнамерява да се ограничава само до ваканционни имоти, които представляват основна част от активите му, а ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Групата не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

Разкриване на регулирана информация

През 2018 г. Групата разкрива регулирана информация Infostock, X3 и e-Register.

Допълнителна информация по Наредба № 2/17 септември 2003 г. (в случай, че не е посочена на друго място в доклада за дейността)

- **Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на консолидирания финансов отчет система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.**

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетване (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Групата спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Групата и акционерите.

Функциите на Одитен комитет на Дружеството-майка се изпълняват от Съвета на директорите на Дружеството. Вътрешният контрол и системите за управление на риска се съблюдават от членовете му. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

- **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране. Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на финансовия отчет. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.**

Като дружество със специална инвестиционна цел, основният продукт, който предлага, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. Дружеството закупува изцяло завършени недвижими имоти, изгражда или доизгражда такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

Групата притежава портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се по Българското Черноморско крайбрежие. Групата притежава инвестиционни имоти в с. Равда, община Несебър. Същият е отдаван под наем по договор за оперативен лизинг и към 31 декември 2018 г. няма неплатени наеми вноски.

Групата притежава инвестиционни имоти в гр. Балчик. Те включват новопостроените търговски обекти – ресторанти и апартаменти, част от апартаментен комплекс „Карпе Дием”.

В допълнение, Групата притежава и земя с балансова стойност 2 776 хил. лв., която не е класифицирана като инвестиционен имот.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2018 г. е 55 522 хил. лв.

През периода 93 % от отдаваемите инвестиционните имоти са отдавани под наем.

През 2018 г. 55 % от притежаваните нетекущи активи са отдавани под наем.

През периода основните източници на финансиране на дейността на Групата са постъпленията от клиенти.

Приходите от продажби могат да се представят както следва:

	2018 '000 лв.
Приходи от продажба на апартаменти	815
Приходи от наеми	200
Приходи от такси за поддръжка на комплекс „Карпе Дием“	12
Други приходи	4 776
	<u><u>5 803</u></u>

Приходите на Групата са от България, където се намират седалищата на дружествата, които я формират и са локализиращи активите им.

• **Информация относно сделките, сключени между емитента 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 е страна.**

През отчетния период Групата няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната ѝ дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Към 31 декември 2018 г. свързаните лица включват акционери, ключов управленски персонал.

Сделки с ключовия управленски персонал са свързани с възнагражденията (13 хил. лв. заплати и 5 хил. лв. осигуровки).

Сделките с акционери са в размер на 9 200 хил. лв.

• **Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател и заемодател, договори за заем.**

Дружеството-майка е страна по договор за банков инвестиционен кредит. Параметрите на заема към 31 декември 2018 г. са следните:

- Лихвен процент – валидният базов лихвен процент на банката плюс надбавка.
- Размер на кредита – към 31 декември 2018 г. задължението по главницата възлиза на 20 054 хил. евро (39 222 хил. лв.)
- Срок на кредита – 30 декември 2020 г.
- Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотекираниите 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. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството-майка и право на строеж.

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

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 42 534 хил. лв.

През периода Групата не е встъпвала в договори за заем в качеството си на заемодател и не е предоставяло гаранции на трети лица.

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

Групата не е публикувала прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

- **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**

Групата не е променяла целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Към 31 декември 2018 г. Групата отчита дългосрочни задължения по банков кредит в размер на 39 222 хил. лв., който се предвижда да бъде погасяван с постъпления от продажби на обекти от апартаментен комплекс, в гр. Балчик (с балансова стойност към 31 декември 2018 г. в размер на 32 031 хил. лв.), за реализацията на които се предвижда прилагането на гъвкава ценова политика. Дружеството-майка очаква генериране на доходност и входящи парични потоци в резултат на продажбата на апартаменти в процес на изграждане в комплекс „Карпе Дием“ в гр. Балчик, което ще е един от източниците за обслужване на задълженията, заедно с предвижданите постъпления от отдаване под наем на инвестиционните имоти и таксите по обслужване на комплекс „Карпе Дием“.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

- **Друга полезна информация**

През периода не са настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

През периода Групата няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа.

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер по-голям от 10 на сто от собствения му капитал.

- **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК и съгласно Устава на Дружеството има назначен на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите - Златко Георгиев Петров.

Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:

гр. Варна, ул. А. С. Пушкин № 24 ет. 2,

телефон: +359 896466877, e-mail: dvi@bsproperties.eu.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Декларация за корпоративно управление

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Групата в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

Групата спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Групата се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

В управлението на Групата се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Групата и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Групата като цяло.

Всички служители на Групата са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

2. Обяснение от страна на Групата кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това

Групата спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на във връзка с процеса на финансово отчитане

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Групата и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Групата.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Групата регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Групата може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Дружеството-майка преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съвета на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Предприятието-майка са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват своевременно. Ръководството на Дружеството-майка преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Групата са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Групата, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

Вътрешен одит

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от вътрешните и външните одитни проверки.

Вътрешните одити се осъществяват под контрола на Директора на Вътрешния одит. Докладите се разглеждат от одитния комитет, за да се гарантира, че действията, за справяне с идентифицираните проблеми, са изпълнени. Директорът на вътрешния одит докладва ежегодно на Одитния комитет относно ефективността на оперативните и финансови контроли в Групата.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Процесът за оценка на вътрешния контрол се наблюдава от ръководния екип, който оценява степента на съответствие с контролите, политиките и процесите, като резултатите са прегледани и тествани от екипа за вътрешен одит на базата на извадков принцип. Извършват се прегледи след приключване на съществени проекти и инвестиции, като резултатите се докладват на Съвета на директорите.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния консолидиран доклад за дейността и консолидирания финансов отчет и считат, че годишния консолидиран доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Групата, бизнес модела и стратегията.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

1. Член 10, параграф 1, буква "в"
Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2018 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството-майка, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството-майка за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО, с изключение на промените свързани с акциите притежавани от акционерите, включени в таблицата по-долу.

Към 31 декември акционерите на Дружеството-майка, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2018 г.			31 декември 2017 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Гама Финанс ЕООД	1 594 781	23.03	Пряко	1 989 649	28.73	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	603 750	8.72	Пряко	713 437	10.30	Пряко
УПФ Съгласие	420 938	6.08	Пряко	420 938	6.08	Пряко
		<u>37.83</u>			<u>45.11</u>	

2. Член 10, параграф 1, буква "г"
Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права.

3. Член 10, параграф 1, буква "е"
Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството-майка и ограничения върху правата на глас.

4. Член 10, параграф 1, буква "з"
Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството-майка са определени в Устава на и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството-майка и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството-майка, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции и др.

5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството-майка:

5. организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
6. контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
7. определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Групата;
8. взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
9. взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
10. и др.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството-майка и техните комитети

Съвет на директорите

Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета на директорите.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството-майка.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството-майка. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Групата.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството-майка.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството-майка е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Групата и нейното корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Групата, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Групата и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Групата, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Групата.

Информацията относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния консолидиран доклад за дейността на Групата за отчетната 2018 г.

През 2018 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството-майка и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството за 2018 г. Същите са получили коледни премии в общ размер под 1 хил. лв. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Групата.

През 2018 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено предоставянето като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството-майка. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Групата и тях или свързани с тях лица.

През 2018 г. не са сключвани сделки между Групата и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

Одитен комитет

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Групата, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от ЗНФО.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си;
- и др.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на Дружеството-майка имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството-майка и чрез представители.

Ръководството на Дружеството-майка е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството на Дружеството-майка организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството-майка и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството-майка гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период

Групата попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

Дата: 22 април 2019 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

