

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

ISIN BG1100099065

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЧАСТ II ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

1 600 000 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	За една акция (лв.)	Общо (лв.)
Емисионна стойност	13.50	21 600 000.00
Номинална стойност	1.00	1 600 000.00
Общо разходи по публичното предлагане (прогноза)	0.016	26 323.00
Нетни приходи от публичното предлагане (прогноза)	13.484	21 573 677.00

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

real finance[®]

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят подробно както с настоящия Регистрационен документ, така и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Проспект за първично публично предлагане на акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е потвърден от Комисията за финансов надзор с решение № от2017 г., което не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на предоставената в документа информация.

4 Април 2017 година

Членовете на Съвета на директорите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Лицата по чл. 18 от Закона за счетоводството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Проспектът за публично предлагане на акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите обикновени акции.

Потенциалните инвеститори могат да получат и да се запознаят с Проспекта, както и да получат допълнителна информация на следните адреси:

Емитент:	„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4
Работно време:	09:30 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 830
Електронна поща:	info@bsproperties.eu
Лице за контакт:	Зорница Ботинова – Председател на СД

Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Веселин Моров – Изпълнителен директор

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg) след евентуалното одобрение на Проспекта, на интернет страницата на „Българска фондова борса – София“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар на емисията акции, чрез платформата на Infostock (www.infostock.bg), както и на интернет страницата на инвестиционен посредник „Реал Финанс“ АД (www.real-finance.net).

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта „Рискови фактори“ (точка 4 от Регистрационния документ и точка 2 от Документа за предлаганите ценни книжа), съдържаща основните специфични за дейността на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ рискове.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. Отговорни лица	5
2. Законово определени одитори	6
3. Избрана финансова информация	7
4. Рискови фактори	8
5. Информация за Емитента	19
6. Преглед на стопанската дейност	22
7. Организационна структура	26
8. Недвижима собственост, заводи и оборудване	26
9. Операционен и финансов преглед	27
10. Капиталови ресурси	29
11. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензи	34
12. Информация за тенденциите	34
13. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите	38
14. Административни, управителни и надзорни органи и висше ръководство	38
15. Възнаграждение и компенсации	41
16. Практики на ръководните органи	41
17. Заети лица	43
18. Мажоритарни акционери	43
19. Транзакции между свързани лица	44
20. Финансова информация, активи и задължения на Емитента, финансово състояние, печалби и загуби	44
21. Допълнителна информация	46
22. Значителни договори	52
23. Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес	52
24. Показвани документи	53
25. Информация за участията	53
26. Описание на инвестиционните цели на Дружеството	53
27. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които се взимат инвестиционни решения	54
28. Описание на политиката на Дружеството относно придобиване на нов актив или активи	54
29. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти	55
30. Информация за придобитите недвижими имоти	56
31. Данни за Банката-депозитар	63
32. Данни за обслужващите дружества	64
33. Данни за оценителите на недвижимите имоти	65
34. Допълнителна информация за разходите на Дружеството	66

Използвани съкращения:

„Емитентът“ или „Дружеството“ - „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ
КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор
БФБ или Борсата - „Българска фондова борса – София“ АД
ЦД - „Централен депозитар“ АД
БНБ - Българска народна банка
СД - Съвет на директорите
ОС - Общо събрание
ГОСА - Годишно общо събрание на акционерите
ИП - инвестиционен посредник
ЕС - Европейски съюз
ТЗ - Търговски закон
ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПФИ - Закона за пазарите на финансови инструменти
ЗДСИЦ - Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
Наредба № 2 - Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа
ЗКПО - Закон за корпоративното подоходно облагане
ЗДДФЛ - Закон за данъците върху доходите на физическите лица
ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител
ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

1. Отговорни лица

1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния документ

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с едностепенна система на управление – Съвет на директорите и овластен от него изпълнителен директор.

Съвет на директорите

Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
Людмила Николова Даскалова – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
Илина Николаева Клок – независим член на Съвета на директорите.

Упълномощен инвестиционен посредник

ИП „Реал Финанс“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, Административна сграда, представляван от Веселин Райчев Мороз – Изпълнителен директор и Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан – Прокурист.

Съставители на финансовите отчети

Съставител на заверените Годишни финансови отчети за периода 2014 - 2016 г. на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е Зорница Пламенова Ботинова. Лицето е счетоводител, отговарящ на изискванията на Закона за счетоводството.

Одитори

Годишните финансови отчети на Дружеството за 2014 и 2015 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285 със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 32, чрез регистрираните одитори Марий Апостолов, ДЕС № 0488, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26 и Силвия Динова, ДЕС № 0737, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов и Силвия Динова, са членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2016 г. е одитиран от д-р Мариана Михайлова, ДЕС № 0203, регистриран одитор с адрес гр. София, пл. „Райко Даскалов“ № 1, вх. Б, ет. 3, ап. 18. Мариана Михайлова е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България.

Обслужващо дружество

„Холдинг Варна“ АД със седалище и адрес на управление гр. Варна, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, Административна сграда.

Банка-депозитар

„Обединена Българска Банка“ АД със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Света София“ № 5, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с решение по ф.д. № 31848/1992 г. на Софийски градски съд.

1.2. Декларация, от тези които отговарят за Регистрационния документ

Лица, отговорни за изготвянето на Регистрационния документ, включително за цялата информация в него:

• **Веселин Райчев Моров** – инвестиционен консултант и Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс“ АД.

Посоченото по-горе лице, отговорно за изготвянето и информацията в Регистрационния документ, с полагане на подписа си декларира, че:

• при изготвянето на Регистрационния документ е положило необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

• е положило всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Лицата по чл. 18 от Закона за счетоводството заедно с членовете на Съвета на директорите на Дружеството и упълномощеният инвестиционен посредник отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, а регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

2. Законово определени одитори

2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Одитори на Дружеството по време на периода, обхващащ историческата финансова информация за 2014, 2015 и 2016 г. са:

• за 2014 и 2015 г. – „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, член на ИДЕС под № 32, чрез регистрираните одитори Марий Апостолов, ДЕС № 0488, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26, управител и Силвия Динова, ДЕС № 0737, с адрес гр. София, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов и Силвия Динова са членове на ИДЕС в България.

• за 2016 г. – д-р Мариана Михайлова, ДЕС № 0203, регистриран одитор с адрес гр. София, пл. „Райко Даскалов“ № 1, вх. Б, ет. 3, ап. 18. Мариана Михайлова е член на ИДЕС в България.

2.2. Ако одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация, да се укажат подробностите, ако са съществени

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторите са избирани след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

На извънредно Общо събрание на акционерите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, проведено на 06.12.2016 г., е взето решение за промяна на одитора за 2016 г. като за одитор е избрано дружеството „Баланс – М“ ЕООД, ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Хан Омуртаг“ № 8, с управител Мариана Петрова Михайлова, ДЕС № 0203. Промяната е по предложение на Одитния комитет на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ до Съвета на директорите на дружеството, като причината е изискването на Закона за независимия финансов одит за регулярна промяна на ключовия одитор.

3. Избрана финансова информация

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база. Финансовите отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Представената систематизирана финансова информация за „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ включва Годишните одитирани финансови отчети на дружеството за 2014, 2015 и 2016 г.

Таблица 1. Основни финансови показатели на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Показатели	2014	2015	2016
Основен капитал (хил. лв.)	5 333	5 333	5 333
Собствен капитал (хил. лв.)	19 339	19 963	20 411
Брой акции	5 332 690	5 332 690	5 332 690
Сума на актива (хил. лв.)	63 244	64 477	64 147
- Нетекущи активи (хил. лв.)	23 749	24 915	28 385
- Текущи активи (хил. лв.)	39 495	39 562	35 762
Сума на пасива (хил. лв.)	43 905	44 514	43 736
- Нетекущи пасиви (хил. лв.)	39 347	40 721	40 528
- Текущи пасиви (хил. лв.)	4 558	3 793	3 208
Приходи (хил. лв.)	507	1 688	921
Разходи (хил. лв.)	-3 205	-2 022	-1 630
Печалба от продажба на инвестиционни имоти (хил. лв.)	0	1 053	0
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти (хил. лв.)	-293	1 215	1 980
Себестойност на продадените стоки (хил. лв.)	0	0	-383
Разходи за обезценка на нефинансови активи (хил. лв.)	-41	0	0
Капитализирани разходи в стойността на активи (хил. лв.)	0	398	685
Изменение на готовата продукция и незавършеното строителство (хил. лв.)	4 215	1 024	1 592
Финансови разходи (хил. лв.)	-2 706	-2 732	-2 717
Нетна печалба/загуба за годината (хил. лв.)	-1 525	624	448
Нетен доход/загуба на акция (лв.)	-0.29	0.12	0.08
Дивидент на акция (лв.)	0	0	0

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г.

Собствения капитал на Дружеството остава почти без изменение през разглеждания исторически период като в края му възлиза на 20 411 хил. лв.

Размерът на активите на Дружеството не претърпява значително изменение през периода 2014 – 2016 г., като наблюдавания ръст при нетекущите активи за сметка на текущите през 2016 г. е обусловен от рекласифициране на материални запаси в инвестиционни имоти във връзка с приключилото строителство на апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик.

През 2014 общите приходи от дейността на Дружеството са в размер на 507 хил. лева. През 2015 г. се наблюдава значително покачване в следствие на сключена сделка за продажба на поземлен имот, находящ се в с. Равда, от която Дружеството е реализирало печалба. През същата година Дружеството е реализирало продажби на незавършено строителство като общия размер на приходите достига 1 688 хил. лева, което е значително повишение спрямо

предходния период. През 2016 г. приходите са в общ размер на 921 хил. лева, включващи приходи от продажба на трафопост, продажба на незавършено строителство, както и приходи от наеми.

Разходите за дейността на дружеството се влияят основно от изменението в незавършеното строителство в следствие на извършваните продажби.

Нетният финансов резултат на Дружеството към 31.12.2016 г. достига 448 хил. лева в следствие на нарастването на продажбите на незавършено производство.

4. Рискови фактори

Преди да инвестират в акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на акциите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството.

Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, резултатите от операциите или финансовото му състояние. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат този документ изцяло и да не разчитат само на информацията, изложена в този раздел.

Рисковите фактори са изброени в последователност, съответстваща на значимостта им за дейността на Дружеството. Рисковете, на които е изложено „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ могат да се разделят на несистематични – характерни за Дружеството и сектора, в който то оперира, и систематични – произтичащи от макроикономическата и бизнес среда.

Дейността на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на ЗДСИЦ и е контролирана от КФН.

4.1. Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Предметът на дейност на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, съгласно неговия устав е набиране на средства чрез емитиране на ценни книжа и инвестиране на набраните средства в недвижими имоти. Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти,

понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

Част от реализираните от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ приходи са от продажба на придобитите от него имоти. В този смисъл пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. Бавното икономическо възстановяване доведе до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти, като допринесе за отпадане на спекулативните инвеститори и реализиране само на икономически издържани инвестиционни проекти. Едва в последните две години се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от общия спад на лихвените равнища.

Състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти дава основание да очакваме постепенно стабилизиране на цените имотите в средносрочен план, при сравнително нисък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване

Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в България може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Намалването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на

акционерите. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти, а също и на географски принцип, чрез покупка в различни региони, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. Евентуален спад на равнищата на наемите влияе негативно и в случаите, когато Дружеството реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото съществена част от инвеститорите в имоти ги придобиват с цел отдаване под наем. Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят, за да придобият даден имот. Това би довело до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до понижение на техните цени. Дружеството се стреми да намали косвения риск от потенциално намаление на наемните равнища като придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне. Рискът се минимизира и чрез анализ на очакваните равнища на търсене и предлагане и избягване на инвестиции в силно конкурентните сегменти от пазара.

Рискове, свързани с увеличаване на цените на строителството

Подобно увеличение би се наблюдавало, ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Към настоящият момент вероятността от реализиране на подобен риск не е съществена.

Доколкото значителна част от активите на Дружеството са и ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради и/или ремонт на вече построени, повишението на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ се стреми да намали тези разходи, посредством провеждането на конкурси при избора на проектантите и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти „до ключ“ при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на максимално атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

Рискове, свързани с повишаване на застрахователните премии

Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, ще се отрази негативно на печалбата на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези разходи Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователни компании и ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

Рискове, свързани с конкуренцията на пазара на недвижими имоти

В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др. Това има отражение върху инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността на акциите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

Към настоящия момент пазарът на недвижими имоти в България се характеризира с бавно възстановяване на търсенето на имоти, водещо до относително слаб инвеститорски интерес. С връщането към ръст на пазара,

инвеститорите също ще започнат да се завръщат и конкуренцията между тях за ограничените обекти за инвестиране ще се засили. Конкуренцията между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. може да доведе до значително повишаване на цените на недвижимите имоти, и по специално на незастроените парцели и до ограничаване на атрактивните възможности за инвестиране. В резултат на това очакваната доходност и нивото на възвръщаемост на новите инвестиции на Дружеството може да намалее.

Рискове от забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството се инвестират в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци като се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи от дейността на Дружеството.

Дружеството съобразява инвестиционната си стратегия с ликвидния риск като се стреми да инвестира в недвижими имоти с атрактивно предназначение и разположение и същевременно сключва договори за продажба, съответно дългосрочен наем/лизинг/аренда, непосредствено или успоредно с придобиването, за да се използват максимално съществуващите благоприятни пазарни условия. Дружеството управлява ликвидността си чрез непрекъснат контрол и прогнозиране на паричните потоци.

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда

Част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството смята да диверсифицира своя портфейл от недвижими имоти и да работи с голям брой наематели, така че неизпълнението на задълженията от страна на някой от тях да не се отрази на общото състояние на Дружеството. С цел минимизиране на разглеждания риск се предвижда извършване на анализ на финансовото състояние и перспективи на потенциалните

наематели с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незаает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения и намаляване на периода, през който имота остава свободен.

Рискове, свързани със строителство/ремонтиране на недвижими имоти

Инвестиционната стратегията на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ предвижда значителна част от набрания собствен и заемен капитал да се влагат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти и сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет.

Риск от непокрита от застраховки загуби

Съгласно чл. 17 ал. 2 от ЗДСИЦ, Дружеството застрахова всеки недвижим имот веднага след придобиването му. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството.

Свиване на потребителското търсене в икономиката

Подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задлъжнялостта на потребителите и т.н. Свиването на потребителското търсене би ограничило търсенето на имоти с търговско и жилищно предназначение, техните наеми и заетостта им.

Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на задължение на Дружеството да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове се контролират посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството инвестира.

Рискове от възможно нарастване на разходите по 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 енд Сий пропъртис“ 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.

4.2. Рискове, специфични за Дружеството

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Кредитен риск

При осъществяването на своята дейност Дружеството е изложено на рискове свързани с невъзможността на клиенти да изпълнят изцяло и в обичайните срокове задължението си. С възстановяването на нормалната си търговска дейност Дружеството ще създаде организация за текущо следене на събираемостта и изготвяне на анализ на текущото състояние на вземанията от клиентите. За да се контролира риска, Дружеството ще следи стриктно възникването на нови задължения и тяхното навременно разплащане.

Ликвиден риск

Ликвидния риск се изразява във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. При успешно реализиране на процедурата по увеличение на капитал, Дружеството

ще разполага с инструментариум от парични буфери за посрещане на своите задължения и финансиране на стопанската си дейност.

Управленска политика на Дружеството

Бъдещото развитие на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Дружеството се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и комуникация между управленските и оперативните звена, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в управленската политика.

Зависимост от ключови служители

За постигане на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на СД и на ключови служители. Дружеството има силно ограничен на брой персонал, а основна част от оперативната дейност се осъществява от външни контрагенти, с което влиянието на този риск е минимизирано. В допълнение на това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в Дружеството, е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

Оперативен риск

Това е рискът от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Дружеството, както и проблеми в текущия контрол. Доколкото по закон „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да извършва дейности извън определените от ЗДСИЦ, основните рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, банката-депозитар и СД на Дружеството.

С цел ограничаване на оперативния риск Дружеството сключва писмени договори с обслужващото дружество и банката-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните, нарушаващи договорите.

С цел защита на инвеститорите, членовете на СД на Дружеството отговарят на изискванията на чл. 8 от ЗДСИЦ.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. В резултат на глобалната финансова криза, банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите в недвижими имоти и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност и обезпечение на заемите. В тази връзка Дружеството планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране. Евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 % от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно СД носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящите парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане на дължимия дивидент. Възможна причина за недостиг на

парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност.

Рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е задължено по закон да възложи експлоатацията и поддръжката на притежаваните недвижими имоти на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка неизпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества е риск за Дружеството и може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовите му резултати. На 06.12.2007 г. е сключен договор за обслужващо дружество със „Холдинг Варна“ АД за поддръжка и управление на недвижими имоти, водене на кореспонденция, счетоводна и друга отчетност, консултации и подготовка на документи за финансиране на дейността на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, както и извършването на други дейности, необходими за нормалното функциониране на Дружеството.

Основният риск, свързан с дейността на „Холдинг Варна“ АД, който може да доведе до невъзможност то да изпълнява договорните си задължения, е загуба на ключов(и) специалист(и). „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ има право да прекрати договора с обслужващото дружество, в случай на неизпълнение на някое от задълженията му или неизпълнението не е отстранено, а вредите от него поправени в дадения от Дружеството разумен срок.

Неетично и незаконно поведение

Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация. Освен това внимателно се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане

При всяко публично предлагане съществува вероятност то да не бъде успешно осъществено – да не се наберат минимално заявените средства, за да бъде подписката за увеличаване на капитала успешна.

Успешното реализиране на публичното предлагане на ценни книжа зависи от няколко основни фактора: осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа на Дружеството, което се изразява в одобряване на Проспекта от КФН, технологично организиране на подписката и записване поне на минимално заложения брой ценни книжа, за да бъде смятано публичното предлагане за успешно и оттам да се осъществи увеличението на капитала. Минимизирането на този риск е пряко свързано с добрата подготовка и организиране на публичното предлагане.

Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Няма практика да се осъществяват и до момента не са сключвани сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които съществено да се различават от пазарните. Рискът от сключването на такива сделки представлява потенциална опасност за инвеститорите, тъй като би повлиял на крайния финансов резултат от дейността на Дружеството.

4.3. Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството

Рискът при инвестирането в акции се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти и влияние върху очакваната възвращаемост от направената инвестиция.

Тези рискове са подробно разгледани в т. 2.1 на Документа за предлаганите ценни книжа.

4.4. Систематични рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект световната икономика се намира в състояние на възстановяване от икономическата и финансова криза. Тя започна от пазара за рискови кредити в САЩ през 2007 г., преминава през криза с публичните дългове на редица (предимно европейски) държави през 2011 г. като породил значителни сътресения и несигурност в глобалната финансова и икономическа система и достигна до етап, в който отделните държави посредством техните правителства и централни банки търсят успешна формула за стимулиране на дългосрочен икономически растеж.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони

От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. От 01.01.2004 г. с промените в ЗКПО е в сила облекчението дружествата със специална инвестиционна цел да не се облагат с корпоративен данък (чл. 175 от ЗКПО). Това се отрази благоприятно на тяхната дейност, освобождавайки ресурс за инвестиционни цели. Промяната на облекчения данъчен режим на дружествата със специална инвестиционна цел би имала негативно отражение.

Риск от забавен икономически растеж

В резултат на световната икономическа и финансова криза българската икономика претърпя негативна трансформация от високи темпове на растеж на рязък спад и застой, придружени от забавящ се приток, а в определени периоди и отлив, на чуждестранни капитали. Външните капитали бяха основен двигател на постигания икономически растеж, от една страна под формата на преки инвестиции, а от друга – като заемно финансиране. Продължаващото им ограничаване ще повлияе силно за стагнирането на икономическата активност и за допълнителното забавяне на обращаемостта на паричните потоци в българската икономика.

Таблица 2: Темп на БВП на България през периода 2012 – 2016 г.

	2012	2013	2014	2015	2016*
Брутен вътрешен продукт – млн. лв.	82 040	82 166	83 634	88 571	92 635
Брутен вътрешен продукт – годишен реален темп на изменение	0.0 %	0.9 %	1.3 %	3.6 %	3.4 %

* Предварителни данни

Източник: Българска народна банка и Национален статистически институт

България в структурно отношение представлява отворена икономика, обусловена в последните години от високото тегло на износа при формирането на Брутният вътрешен продукт - над 50 %. Поради това икономическото развитие на страната зависи от международните условия и най-вече от състоянието на основния търговски партньор на България – страните от ЕС. Започналата през 2007 - 2008 г. глобална икономическа криза се отрази в спад на преките чуждестранни инвестиции и ръст в безработицата, намаляване на банковото

кредитиране за бизнеса, както и спад във вътрешното потребление. Ръстът на БВП за периода до 2014 г. бе сравнително анемичен, като икономиката не успя да компенсира изгубените работни места в годините на криза. Едва през 2014 г. тенденциите бяха променени и към настоящия момент негативните ефекти са в голяма степен преодоляни, като БВП достига рекордни нива при очакван ръст от 3.4 % за 2016 г. по предварителни данни.

Прогнозите на Министерството на финансите за 2017 и 2018 г. са за ръст от 2.9 % и 2.7 % респективно, подкрепен от съживяване на потреблението и инвестициите в основен капитал, повлияни от подобряване на бизнес климата в страната и повишаване на кредитната активност. Подобряването на външната среда чрез ускорение на растежа на европейската и световната икономика ще доведе до повишаване на износа на стоки и услуги. Икономическият цикъл на България все още е във фаза на растеж, а пикът ѝ се очаква да бъде достигнат през следващите 2 – 3 години.

Икономиката се очаква да продължи раста си през 2017 г., макар и леко да забавя темпото, постигнато през последните две години. Докато през изминалата 2016 г. основен двигател на растежа бяха износа и потреблението, то очакванията за 2017 г. са водещо да е вътрешното търсене. Аргументът в тази насока е свързан с подобряващите се условия на пазара на труда. В допълнение няма предпоставки лихвите по кредитите и депозитите да започнат да се повишават, като очакванията са заемите за фирмите и домакинствата да нараснат с по-високи темпове през новата година, което също ще повлияе на потреблението. То от своя страна би довело до умерена, но положителна инфлация през новата 2017 г.

Съществен двигател на икономиката, който през последните години не успява да се активира, това са инвестициите. Очакванията през 2017 г. са насочени към леко ускорение, предимно заради засилването на финансирането с европейски средства и ниската цена на кредитния ресурс.

В същото време външните рискове за икономиката остават същите като през 2016 г. - свързани с по-ниския икономически растеж в Китай, забавяне на еврозоната и продължаващо влошаване на икономиката на Турция.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността правителството да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на правителството да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи, както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажменти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Еврозоната,

предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

В конкретния момент България е в ситуация на провеждане на предсрочни парламентарни избори и управление на служебно правителство. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

Кредитен риск

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. Влошаването на финансовата дисциплина през последните години и забавянето на необходими структурни реформи доведе до понижаване от Standard & Poor's на дългосрочния кредитен рейтинг на страната, докато другата международно призната агенция - Moody's запази своята оценка.

Таблица 3: Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	BB+ / BB+	B / B	Стабилна / Стабилна
Moody's	Baa2 / Baa2	Baa2 / -	Стабилна / -

Източник: Министерство на финансите на Република България

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Таблица 4: Индекс на потребителските цени

	2012	2013	2014	2015	2016
Индекс на потребителските цени на годишна база	3 %	0.9 %	- 1.4 %	- 0.1 %	- 0.8 %

Източник: Национален статистически институт

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. За периода 2013-2015 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижение в цените на суровините на световния пазар. Очакванията за постепенно връщане към умерен темп на инфлация, която да не надвишава 2 % на годишна база се обуславят от допусканията за по-високи международни цени на основните суровини и прогнозирано нарастване на вътрешното търсене.

Риск от форсмажорни събития

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат също грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или несистемна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на Дружеството до отстраняване на причинените щети.

5. Информация за Емитента**5.1. История и развитие на Емитента****5.1.1. Юридическо и търговско наименование на Емитента**

Наименованието на Дружеството е „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ (с еквивалент на изписване на латиница BALKAN AND SEA PROPERTIES REIT). Съгласно решение на проведено Общо събрание на акционерите от 30.09.2007 г. и последващи вписани промени в регистъра на търговските дружества по ф.д. № 11744/2006 г. в Софийски градски съд съгласно Решение № 4 от 31.10.2007 г. се променя първоначалното наименование на Дружеството от „Хюндай Пропъртис“ АДСИЦ на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ. Промените касаят освен наименованието на Дружеството, но и промяна в седалището и адреса на управление, органите на управление и представителство, и устава.

5.1.2. Мястото на регистрация на Емитента и неговия регистрационен номер

С Решение № 1 по фирмено дело № 11744/2006 на Софийски градски съд от 25.10.2006 г. е регистрирано акционерно дружество със специална инвестиционна цел „Хюндай Пропъртис“ с акционерен капитал от 500 000 лв., разпределен в 500

000 (петстотин хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Дружеството е учредено за неопределен срок. Съгласно Решение № 4 Софийски градски съд от 31.10.2007 г. се променя първоначалното наименование на Дружеството от „Хюндай Пропъртис“ АДСИЦ на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Варненски Окръжен съд с решение от 27.12.2007 г. по ф.д. № 6508/2007 г., с ЕИК 175161352 и е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 21.03.2008 г.

С Решение № 359-ДСИЦ от 28.02.2007 г. на КФН „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е получило лиценз № 41-ДСИЦ/07.03.2007 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

5.1.3. Дата на създаване и продължителността на дейността на Емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период

Дружеството е учредено на Учредително събрание на акционерите, проведено на 28.09.2006 г. Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел от Софийски градски съд с решение № 1 по фирмено дело № 11744/2006 от 25.10.2006 г.

Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

5.1.4. Седалище и правна форма на Емитента, законодателство съгласно което Емитентът упражнява дейността си, страна на регистрация и адрес и телефонен номер на неговото седалище

Към датата на изготвяне на настоящия Документ, седалище и адрес на управление на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е: Република България, гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4.

Дружеството упражнява дейността си съгласно българското законодателство и по-специално - Закон за публичното предлагане на ценни книжа, Търговски закон и Закон за дружествата със специална инвестиционна цел. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с предлагането на акциите се уреждат в Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, Регламент 809/2004 на Европейската комисия, Регламент 1787/2006 на Европейската комисия, Регламент 211/2007 на Европейската комисия и Регламент 2273/2003 на Европейската комисия, Закон за корпоративното подоходно облагане, Закон за данъците върху доходите на физическите лица, Валутен закон.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД. Борсовият код на дружеството е 5Н4. Директор за връзки с инвеститорите (ДВИ) на дружеството е Камелия Петрова Стоянова, телефон за връзка: 052 603 830, електронна поща: info@bsproperties.eu. Интернет страницата на дружеството е: www.bsproperties.eu.

5.1.5. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

От датата на учредяването на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ до датата на съставяне на настоящия документ:

- не е извършвано преобразуване на Дружеството и същото не е било обект на консолидация;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на Дружеството си;
- не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;

- не са настъпвали съществени или други промени в предмета на дейност на Дружеството;
- не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Дружеството
- Дружеството изпълнява задълженията си в срок и няма просрочени задължения.

От датата на учредяване на Дружеството до датата на изготвяне на настоящия документ няма необичайни събития, извън основната и обичайна дейност на Дружеството, свързани с неговата платежоспособност.

Основните събития свързани с платежоспособността на Дружеството са свързани с увеличението на капитала му и с ползването на външен кредитен ресурс.

Първоначалното увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лева на 650 000 лева е вписано в Регистъра на търговските дружества в том 1485, стр. 65, партиден номер 110016 на 11.05.2007 г. Към тази дата „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е било със старото си име – „Хюндай Пропъртис“ АДСИЦ. Увеличението на капитала е осъществено посредством емитирането на 150 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев.

На 27.03.2009 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала от 650 000 лева на 5 332 690 лева. Увеличението на капитала е осъществено посредством емитирането на 4 682 690 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев.

На проведено на 29.06.2009 г. Общо събрание на акционерите е взето решение Дружеството да разпреди брутен дивидент от 0.44 лева на една акция.

На проведено на 25.06.2010 г. Общо събрание на акционерите е взето решение Дружеството да разпреди брутен дивидент от 0.1192047072 лв. на една акция.

5.2. Инвестиции

5.2.1. Описание на главните инвестиции на Емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на документа за регистрация

Размерът на инвестициите по години в периода на историческата финансова информация и към датата на проспекта са представени в таблицата по-долу:

Таблица 5. Инвестиции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за периода 01.01.2014 – 31.12.2016 г.

	2014	2015	2016
Новопридобити инвестиционни имоти – в хил. лв.	-	750	1 501

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Инвестициите са формирани от довършителни работи в комплекс „Карпе Дием“ в град Балчик.

За периода от 01.01.2017 г. до датата на настоящия Регистрационен документ Дружеството не е реализирало нови инвестиции.

5.2.2. Описание на главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското разпределение на тези инвестиции (в неговата страна и в чужбина) и метода на финансиране (вътрешно и външно)

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, които се намират в с. Равда, община Несебър, местност „Хендек Тарла“, както и новоизградените ресторанти от обект апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ възнамерява да се възползва от продължаващото възстановяване на имотния пазар в България. Дружеството възнамерява да 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.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ 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.

Дружеството 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.

5.2.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажimenti

Към датата на изготвяне на Проспекта няма каквито и да е бъдещи инвестиции, за които Съветът на директорите на Дружеството е поел твърд ангажмент.

6. Преглед на стопанската дейност

6.1. Основни дейности

6.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на Емитента и неговите основни дейности, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация

Предметът на дейност на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ съгласно неговия устав е инвестиране на парични 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, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ.

Същността на дейността на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Инвестиционните цели на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ могат да бъдат формулирани, както следва:

- предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като основен фокус е спазването на принципа на разпределение на риска;

- осигуряване на запазване и по възможност нарастване на стойността на инвестициите на акционерите си чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

През разглеждания исторически период Дружеството е осъществявало основно дейности свързани със отдаването под наем на ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“, с. Равда и строителството на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик. Източниците на приходи са посочени в т. 3 от настоящия документ.

6.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени и дотогава, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за състоянието на разработването

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не е въвеждало или разработвало нови продукти и услуги, извън тези по основния предмет на дейност на Дружеството.

6.2. Главни пазари

Инвестиционната политика на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизация на недвижими имоти, от които Дружеството до сега е реализирало основна част от приходите си. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. Дружеството оперира в силно конкурентна среда и може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти са потенциални конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на печалбата

Основният пазар на Дружеството е пазарът на недвижими имоти в България с оглед на факта, че към момента направените инвестиции са изцяло на територията на страната.

Приоритетните пазарни сегменти, към които Дружеството се е ориентирало са жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи (apartment houses - жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване) на територията на страната и по-конкретно по Черноморското крайбрежие.

Основните пазари, на които оперира Дружеството са:

Хотели и хотелски комплекси

Съобразно стратегията за диверсифициране на портфейла си, „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е инвестирало в изграждането и закупуването на недвижими имоти в различни райони на Черноморието, като бъдещите планове на Дружеството са свързани с продължаващо експлоатиране на подобни обекти. Очакванията за положително развитие на туризма в бъдеще, както в планинските, така и в морските курорти ни дават основание да смятаме, че избраната стратегия би била успешна.

Ваканционни имоти

Въпреки последиците от глобалната финансова криза и геополитическата ситуация в Европа и частност Русия, Украйна, Турция и Гърция, към датата на изготвяне на настоящия документ, секторът продължава да представлява интерес и да привлича внимание, както от страна на инвеститорите, така и на туристите, ръстът за 2016 г. при които, по предварителни данни, е около 16 %. При цените на жилищата във ваканционните комплекси от затворен тип настъпи сегментиране на пазара в зависимост от качеството и множество други параметри на проектите, съпроводено със спад на цените и увеличено предлагане на ваканционни имоти.

Преди 2008 г. основни купувачи бяха гражданите на страните от Западна Европа, като преобладаваха тези от Великобритания и Ирландия. За жителите на тези страни, покупките бяха с цел инвестиции, но и като възможност за втори дом, поради значително по-ниските цени на жилищата в България, в сравнение с тези в родните им страни. Купувачите бяха привлечени допълнително и от възможността за отдаване на ваканционните жилища под наем, и получаването на допълнителна възвращаемост. След финансовата криза от 2008 г., която се отрази основно на САЩ и страните от Западна Европа, търсенето от граждани на Великобритания и Ирландия сериозно намаля.

В последните години се наблюдаваше засилен интерес от жителите на страните от ОНД. Търсенето от ОНД е предимно от граждани на Русия, поради атрактивните цени на имотите в България спрямо цените в Русия и езиково-културни сходства между гражданите на двете държави. Този интерес бе повлиян от усложнената геополитическа ситуация в района, конфликтите в Крим, спада на доходите на населението и поевтиняването на руската рубла. Въпреки това все още тези клиенти инвестират все още във ваканционни имоти в България, макар и при по-ниски бюджети и с намален темп.

Поради прекомерното предлагане на ваканционни имоти в последните години, главно в райони на северното Черноморие, повечето от които с недостатъчно добре изградена инфраструктура, се поставя въпроса за повишен риск към този сектор на пазара на недвижими имоти. Трябва да се отбележи обаче, че основните инвестиции на Дружеството се намират в района на гр. Балчик и с. Равда, общ. Несебър, като качеството и подходящото структуриране на проектите допринасят за запазване на търсенето, дори и след кризата от 2008 г.

През последните години има значително увеличение на предлагането на апартаменти, като цените варират в широк диапазон в зависимост от локацията и качеството на проектите. Сравнително ниското ниво на развитие на съпътстващата инфраструктура, все още предизвиква отлив на купувачи, което в комбинация със засиленото предлагане, забавя темповете на продажби.

Търговски площи

Към изгражданите ваканционни имоти, с цел допълнителен доход, повишаване атрактивността и качеството на услугите, Дружеството изгражда и ще експлоатира търговски площи. Развитието на търговските площи е в голяма степен зависимо от развитието на ваканционните комплекси, където те са разположени.

Недвижими имоти с предназначение за търговски площи, разположени в оживени райони с потенциал за получаване на доход от утвърдени търговски вериги, също попадат в инвестиционния обсег на Дружеството.

Жилищни имоти

След продължителен период на спад в търсенето на жилищни и ваканционни имоти по Черноморието, през 2015 г. за пръв път се забелязва известен ръст в търсенето, което доведе и до повишаване на средните цени на имотите. Това от своя страна доведе до стартирането на нови жилищни проекти, както и до размразяване на започнати в предходни периоди.

Жилищни комплекси от затворен тип

Този вид комплекси са сравнително нов сегмент за българския пазар на недвижими имоти, но динамичното му развитие през последните години привлече много клиенти, като брой и тип (местни, чуждестранни, нисък, среден и висок ценови сегмент). Успехът се постига поради уредеността на комплексите, високото качество на строителство, наличието на удобства като басейни, зелени площи, детски площадки, а много често и свързани с тях търговски обекти. Като

допълнителна услуга в повечето такива комплекси се предлага и денонощна охрана, което допринася за завишаване сигурността на живеещите в тези обекти.

Основните приходи от продажби на дружеството от пазарите, на които осъществява дейността си, са от наеми и продажби. Разбивка на общите приходи по категории дейности за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация, е представена в т. 9.1 Финансово състояние.

6.3. Влияние на изключителни фактори върху дейността и пазарите на Дружеството

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ не са налице други необичайни събития или изключителни фактори, които да оказват негативно влияние върху дейността на Дружеството, като следва да се отчита влиянието, което различни рискови фактори оказва върху всички стопански субекти (относно влиянието на рисковите фактори виж т. 4 Рискови фактори).

6.4. Информация, отнасяща се до степента, в която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

До датата на настоящия документ дейността на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не е била повлиявана от извънредни фактори, не е била поставяна в зависимост от патенти, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси. Дружеството извършва дейност, като такова със специална инвестиционна цел, въз основа на получен от КФН лиценз, издаден съгласно Решение № 359-ДСИЦ/28.02.2007 г.

С оглед на факта, че дейността на Дружеството включва инвестиции в недвижими имоти, в т.ч. изграждане и въвеждане в експлоатация на такива, следва да се има предвид, че реализацията на проектите ще зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж, въвеждане в експлоатация, и др. подобни. Обслужващите дружества или техните подизпълнители, изпълняващи строителни и монтажни работи, следва да са вписани в Централния професионален регистър на строителя съгласно чл. 3, ал. 2 на Закона за камарата на строителите.

6.5. Конкурентна позиция на Дружеството

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. Дружеството оперира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в България.

Конкуренти на Дружеството са всички български дружества със специална инвестиционна цел, с предмет на дейност строителство, придобиване, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти. Сред предимствата на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ може да се отчетат:

- дружество с 10 годишен опит в областта на недвижимите имоти и бизнес партньори със сериозни позиции на пазара на недвижими имоти;
- дружеството притежава диверсифициран инвестиционен портфейл, съставен от имоти от различни пазарни сегменти (жилища, имоти с ваканционно предназначение, земя);

- дружеството вижда сериозен потенциал за атрактивни сделки с недвижими имоти, обект на публична продажба и фокусиране на инвестиционната ориентация към пазарни ниши с платежоспособно търсене;
- дружеството планира да осъществи значителни инвестиции с цел подобряване на качеството на придобитите активи и повишаване на доходността от тяхната експлоатация.

7. Организационна структура

7.1. Ако емитентът е част от група - кратко описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

7.2. Списък на значителните дъщерни предприятия на Емитента, включително наименование, страна на регистрация или на дейност, пропорционално акционерно участие и ако е различно, пропорцията на държаните акции с право на глас

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

8. Недвижима собственост, заводи и оборудване

8.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях

Основните инвестиции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ от учредяването му и от датата на публикуване на последния му финансов отчет (Годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2016 г.) са определени от неговия предмет на дейност и са свързани именно с него.

Към настоящият момент „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ притежава инвестиционни имоти, описани в следващата таблица.

Таблица 6. Притежавани инвестиционни имоти от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Недвижим имот	Площ	Цена на придобиване	Преоценка с натрупване	Балансова стойност	Пазарна стойност към 31.12.2016 г.
	кв. м	лв.	лв.	лв.	лв.
Ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“	12 537.51	19 721 150	320 750	20 041 900	20 041 900
Апартаментен комплекс „Карпе Диет“	15 882.52	21 121 486	148 580*	36 556 270	37 187 098
Земя, с. Равда	23 300	2 278 542	501 458	2 780 000	2 780 000
Земя, гр. Балчик	11 201 кв. м ид. ч.	2 815 944	-40 144	2 775 800	2 775 800
Всичко		45 937 123	930 643	62 153 970	62 784 798

* Апартаментен комплекс „Карпе Диет“ е класифициран като „незавършено строителство“ до м. декември 2016 г., когато се подписва Протокол образец 16, с който се удостоверява приемането на обекта за годен за въвеждане в експлоатация. Стойността на завършения апартаментен комплекс „Карпе Диет“, отнасяща се само до стойността на апартаментите се класифицира като готова продукция, предвид намеренията изцяло да се продават и съгласно приложимите счетоводни стандарти не са отчитани счетоводни преоценки. Начислена е само преоценка за 2016 г. на

ресторантите към комплекса, предвид намеренията да се отдават под наем и отчитането им по справедлива стойност

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Във връзка с инвестиционния кредит на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ са предоставени в обезпечение активи, собственост на Дружеството, находящи се в с. Равда, общ. Несебър и в гр. Балчик.

Към датата на настоящия Регистрационен документ няма други големи тежести върху активите на Дружеството, освен обезпеченията, свързани с кредитите за финансиране основната дейност на Дружеството, посочени в т. 10.1.

Няма съществуващи или запланувани лизинговани имоти.

8.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Емитента

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не притежава активи, предполагащи възникване на екологични проблеми. За посочените в точка 8.1 дълготрайни материални активи не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.

9. Операционен и финансов преглед

9.1. Финансово състояние

Следващата таблица представя данните за приходите, разходите и финансовия резултат на Дружеството за последните три финансови години.

Таблица 7. Отчет за доходите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	2014	2015	2016
Приходи от продажби	507	1 687	622
Други приходи	0	1	299
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	0	1 053	0
Разходи за материали	-17	-33	-17
Разходи за външни услуги	-3 098	-1 863	-1 518
Разходи за персонала	-17	-18	-24
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-293	1 215	1 980
Себестойност на продадените стоки	0	0	-383
Разходи за обезценка на нефинансови активи	-41	0	0
Капитализирани разходи в стойността на активи	0	398	685
Изменение в готовата продукция и незавършеното строителство	4 215	1 024	1 592
Други разходи	-73	-108	-71
ПЕЧАЛБА ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	1 183	3 356	3 165
Финансови разходи	-2 706	-2 732	-2 717
ПЕЧАЛБА/ЗАГУБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ	-1 523	624	448
Разходи за данъци	0	0	0
Друга всеобхватна загуба (Преоценка на нефинансови активи)	-2	0	0
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	-1 525	624	448

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г.

През 2014 г. приходи от продажби на Дружеството са в размер съответно на 507 хил. лева. През 2015 г. се наблюдава значително покачване в следствие на извършване на сделка за продажба на поземлен имот, находящ се в с. Равда, на стойност 2 250 хил. лева. Отчетна му стойност е 1 197 хил. лева и Дружеството е реализирало печалба от сделката. През същата година Дружеството е реализирало продажби на незавършено строителство в размер на 1 487 хил. лева, което е значително повишение спрямо предходния период. През 2016 г. приходите от продажби намаляват поради по-ниските нива на приходи от продажби на незавършено строителство. През периода 2014 - 2016 г. Дружеството има приходи от отдаване под наем на инвестиционни имоти в размер 200 хил. лева годишно.

Разходите по икономически елементи и измененията в незавършеното производство са свързани с продължаващото строителството на апартаментен комплекс „Карпе Дием“ в град Балчик.

Финансовите разходи са на относително постоянно ниво и са свързани с разходите за лихви.

9.2. Резултати от дейността

9.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента, включително степента, в която се засягат приходите

Факторите, които влияят или биха могли да повлияят върху резултатите от дейността на Дружеството са:

- макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура;

- законодателни промени;
- данъчно облагане;
- промени в лихвените проценти;
- конкуренцията на пазара;
- неблагоприятни климатични условия;
- изменение в цените на продажните нива на недвижимите имоти;
- изменение в цените на строителството;
- изменение в равнището на наемите.

През разглеждания период не са налице други необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на Дружеството.

9.2.2. Когато финансовите отчети оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи, да се предостави текстово разглеждане на причините за подобни промени

През разглеждания период е реализирано съществено увеличение на приходите от продажби на Дружеството в резултат на значителното нарастване през 2015 г. на продажбите на незавършено строителство, както и продажба на поземлен имот, находящ се в с. Равда.

9.2.3. Информация, отнасяща се до правителствена, икономическа, фискална, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента

Дейността на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е подчинена на действащите в страната политически, икономически, данъчни, монетарни и фискални фактори, които влияят и на останалите пазарни субекти.

Макроикономическите перспективи пред България се подобряват през последните месеци, но страната остава уязвима за множество външни и вътрешни рискове. Ситуацията на политическата сцена остава неясна при настоящото служебно правителство и в условията на предсрочни парламентарни избори.

С оглед спецификата на българската икономика основните макроикономически показатели, които трябва да бъдат наблюдавани през настоящата година са свързани с икономическия растеж, фискалната стабилност и задълбочаването на дефлационните процеси отчитани от НСИ за трета поредна година.

В по-голямата си част пътят на бежанския поток от Близкия Изток към Европа към момента заобикаля България, но в бъдеще натискът може да се увеличи, като това е един от рисковете пред страната ни в средносрочен план. Сред външните за страната фактори, които могат да окажат влияние са продължаващите ограничения в търговията между ЕС и Русия. Излизането на Великобритания от ЕС като следствие от решението на проведения през юни референдум, може да засегне ръста на икономиката на целия ЕС, която е основен търговски партньор на България.

10. Капиталови ресурси

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на вътрешни и външни.

10.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)

Вътрешните източници на ликвидност са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло следствие на решенията на мениджмънта. Потенциални вътрешни източници на ликвидност за Дружеството могат да бъдат:

Акционерен капитал

Внесенят акционерен капитал е един от основните източници на финансиране на всяка компания. По същество основният капитал е първия възможен източник на ликвидност след създаването на всяко дружество.

Неразпределена печалба

Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяка компания. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена между акционерите под формата на дивидент, а остава в Дружеството.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Болкан енд Сий пропъртис“ АД СИЦ е задължено да изплаща минимум 90 % от печалбата (без преоценките на имоти) под формата на дивидент за акционерите, затова този източник не може да бъде сред основните за Дружеството. Към 31.12.2016 г. неразпределената печалба от минали години е отрицателна и е на стойност 5 634 хил. лв.

Засилен контрол върху вземанията

Забавянето на плащането от страна на длъжници на Дружеството води до намаляване на ликвидността на „Болкан енд Сий пропъртис“ АД СИЦ, затова мерките за по-стриктен кредитен контрол водят до увеличаване на наличните средства на Дружеството. Към 31.12.2016 г. Дружеството няма несъбрани вземания от наеми.

Удължаване срока на плащанията

Удължаването на срока на плащане на текущите задължения на Дружеството на практика е възможност да се използват средства, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

Външните източници на ликвидност са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта. Потенциалните външни източници на ликвидност за „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочните са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи и операциите от типа „продажба-обратен лизинг“. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, записи на заповед, факторинг и др.

Сред основните дългосрочни източници на ликвидност са:

Обикновени акции

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружество. На 27.03.2009 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ от 650 000 лева на 5 332 690 лева.

Корпоративни облигации

До този момент „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не е използвало като външен източник на финансиране емитирането на корпоративни облигации като тази възможност съществува в бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на инвестиционните си планове.

Банкови кредити

Банковите кредити представляват заемаен капитал, който банките отпускат за даден период, като начисляват определен лихвен процент. Банковите кредити могат да бъдат обезпечени с активи на дружеството, като типичен пример са ипотечните кредити. Дружеството има кредит в размер на 40 328 хил. лева нетно от разходите по отпускане и обслужване на банковия кредит с падеж през 2020 г.

Сред основните краткосрочни източници на ликвидност са:

Банков овърдрафт

Банковият овърдрафт е един от най-удобните краткосрочни източници на външна ликвидност, като по същество позволява на дружеството да поддържа отрицателно салдо по банковата си сметка, което да бъде увеличавано или намалявано в зависимост от текущите финансови нужди на бизнеса.

Факторинг

Факторингът по същество представлява продаване на вземания на дружеството на финансова институция, която поема риска за събирането им, като заплаща обикновено около 80 – 90 % от размера на вземанията предварително. До този момент дейността на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не е изисквала използването като външен източник на финансиране инструменти от типа на факторинг, като тези възможности са отворени за Дружеството в бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове.

Таблица 8: Баланс на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ в хил. лв.

БАЛАНС	2014	2015	2016
ОБЩО АКТИВИ	63 244	64 477	64 147
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	23 749	24 915	28 385
Инвестиционни имоти	20 908	21 676	24 407
Имоти, машини, съоръжения, оборудване	2 841	3 239	3 978
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ	39 495	39 562	35 762
Материални запаси	32 709	33 769	33 770
Търговски и други вземания	6 295	3 532	430
Парични средства и парични еквиваленти	491	2 261	1 562
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	63 244	64 477	64 147
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	19 339	19 963	20 411
Основен капитал	5 333	5 333	5 333
Премиен резерв	20 264	20 264	20 264
Натрупана загуба	-6 258	-5 634	-5 186
Б. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	39 347	40 721	40 528
Дългосрочни заеми	38 747	40 321	40 328
Търговски и други задължения	600	400	200
В. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	4 558	3 793	3 208
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	2 555	2 454	1 707
Търговски и други задължения	1 999	1 335	1 493
Задължения към персонала	0	0	4
Краткосрочни задължения към свързани лица	4	4	4

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г.

Като инвестиционни имоти е описан ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“. Като материални запаси е класифицирано незавършеното строителство на апартаментен комплекс „Карпе Диет“ в град Балчик. Увеличението през разглежданите периоди е свързано с продължаващите строителни дейности. Дългосрочните задължения представляват банков инвестиционен кредит.

Като търговски и други вземания са описани предоставени аванси за строително-монтажни дейности в апартаментен комплекс „Карпе Диет“ в град Балчик. С повишаване степента на завършеност на обекта и намалението на оставащите за изпълнение строително-монтажни дейности намалява и стойността на предоставените аванси. Стойността им през 2014 г. е била 2 807 хил. лева, през 2015 г. - 1 689 хил. лева, а през 2016 г. - 402 хил. лева. През 2014 и 2015 г. Дружеството е имало вземания, свързани с аванси за придобиване на вещни права на строеж върху поземлен имот.

10.2. Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента

През последните три финансови години Дружеството е разполагало с ограничено количество вътрешно генериран паричен ресурс. През 2014 и 2016 г. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е имало положителни парични потоци от оперативна дейност в размер на 1 354 хил. лева и 506 хил. лева. През 2015 година са били отрицателни в размер на 203 хил. лева.

Таблица 9: Капиталова структура на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ
в хил. лв.

ПАРИЧЕН ПОТОК	2014	2015	2016
А. Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	1 527	1 348	715
Плащания на доставчици	-743	-1 629	-599
Плащания, свързани с възнаграждения	-15	-17	-20
Постъпления от възстановени данъци	4	155	18
Постъпления за данъци	-280	-252	-493
Получени суми по неустойки	853	204	570
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	8	-12	-7
<i>Нетен паричен поток от оперативна дейност</i>	<i>1 354</i>	<i>-203</i>	<i>184</i>
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на машини и съоръжения	0	-398	-685
Постъпления от продажба на недеривативни финансови активи	0	813	0
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	0	2 262	0
Предоставени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	0	-750	0
Възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти	0	578	2 180
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	0	-34	0
<i>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</i>	<i>0</i>	<i>2 471</i>	<i>1 495</i>
В. Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по получени заеми	-437	-2 230	0
Плащания на лихви	-196	-394	-1 631
Плащания за такси и комисионни	0	-122	-1
Други постъпления/плащания от финансова дейност	-235	2 248	-746
<i>Нетен паричен поток от финансова дейност</i>	<i>-868</i>	<i>-498</i>	<i>-2 378</i>
Г. Изменения на паричните средства през периода	486	1 770	-699
Д. Парични средства в началото на периода	5	491	2 261
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.	491	2 261	1 562
наличност в касата и по банкови сметки	491	2 261	1 562

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г.

10.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало от привлечения акционерен капитал, постъпленията от оперативна дейност и банков заем. Развитието и завършването на настоящите проекти на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен 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.

Таблица 10: Коефициенти на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

№	Показатели	2014	2015	2016
Данни от отчета за всеобхватния доход (в хил. лева)				
1	Приходи	507	1 688	921
2	Разходи	-3 205	-2 022	-1 630
3	Печалба от продажба на инвестиционни имоти	0	1 053	0
4	Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-293	1 215	1 980
5	Себестойност на продадените стоки	0	0	-383
6	Разходи от обезценка на нефинансови активи	-41	0	0
7	Капитализирани разходи в стойността на актив	0	398	685
8	Изменение в незавършеното производство	4 215	1 024	1 592
9	Финансови разходи	-2 706	-2 732	-2 717
10	Печалба/загуба преди данъци	-1 523	624	448
11	Данъци	0	0	0
12	Преоценка на нефинансови активи	-2	0	0
13	Нетна Печалба/ Загуба	-1 525	624	448
14	Дивидент (в лева)	0	0	0
Данни от счетоводния баланс (в хил. лева)				
15	Парични средства и парични еквиваленти	491	2 261	1 562
16	Текущи активи	39 495	39 562	35 762
17	Материални запаси	32 709	33 769	33 770
18	Текущи пасиви	4 558	3 793	3 208
19	Нетен оборотен капитал	34 937	35 769	32 554
20	Обща сума на актива	63 244	64 477	64 147
21	Пасиви (привлечени средства)	43 905	44 514	43 736
22	Собствен капитал	19 339	19 963	20 411
23	Брой акции (брой)	5 332 690	5 332 690	5 332 690
Коефициенти за рентабилност				
24	Рентабилност на приходите (13/1)	-3.008	0.370	0.486
25	Възвръщаемост на собствения капитал (13/22)	-0.079	0.031	0.022
26	Рентабилност на пасивите (13/21)	-0.035	0.014	0.010
27	Възвръщаемост на активите (13/20)	-0.024	0.010	0.007
Коефициенти за активи и ликвидност				
28	Коефициент на обща ликвидност (16/18)	8.665	10.430	11.148
29	Коефициент на бърза ликвидност ((16-17)/18)	1.489	1.527	0.621
30	Коефициент на абсолютна ликвидност (17/18)	0.108	0.596	0.487
31	Коефициент на обращаемост на активите (1/20)	0.008	0.026	0.014
32	Коефициент на обращаемост на оборотния капитал (1/19)	0.015	0.047	0.028
Коефициенти на ливъридж				
33	Коефициент на финансова автономност (22/21)	0.440	0.448	0.467
34	Коефициент на задлъжнялост (21/22)	2.270	2.230	2.143

Източник: Годишни одитирани финансови отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г.

10.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

Допустимите източници на външно финансиране са изчерпателно изброени в чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличаване на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат да се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

10.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ планира да инвестира набраният чрез подписката капитал за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с развитие на инвестиционни проекти, както и придобиването на нови подценени и доходоносни активи.

В случай че бъде набран капитал в по-малък размер от максималния е възможно реализирането на предвидените инвестиции в по-дълъг времеви период.

11. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии

Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такова не е извършвало и съгласно закона не може да извършва развойна дейност.

Дружеството не притежава патенти и не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

12. Информация за тенденциите

12.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на изготвяне на Регистрационния документ

От края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ няма значителни промени нито в пазарите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, нито в тенденциите в продажбите на Дружеството. Дейността на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е в пряка зависимост както от макроикономическата среда в страната и от международната икономическа конюнктура, така и от пазарните тенденции. Световната икономическа криза се отрази негативно върху пазарните субекти в България и бизнес перспективите пред тях. Множество сектори на икономиката бяха засегнати, като кризата имаше много силно отражение върху пазара на недвижими имоти. В разгара на финансовата криза се стигна до рязък спад на чуждите инвестиции в страната и в частност на спекулативните проекти на пазара на недвижими имоти. Повечето от пазарните участници в сектора се съсредоточиха върху оптимизиране на разходите си с цел оцеляването в една доста конкурентна кризисна среда. Много от фондовете, инвестиращи в недвижими имоти, бяха принудени да реструктурират инвестициите в своите проекти поради трудния достъп до финансиране и намаляло търсене. Експертните оценки на недвижимите имоти се понижиха.

Повод за умерен оптимизъм дават макроикономическите данни като очакванията за ръст на БВП през 2016 г. и продължаващия спад на безработицата. Допълнителен стимул за пазара може да дойде и от очакванията за възстановяването на потребителските разходи и инвестициите през 2017 г. благодарение на по-ниските цени на горивата и суровините, по-ниските нива на лихвите по кредитите, повишението на работните заплати, очаквания по-висок процент на усвояване на средства от европейските фондове и съживяване на икономиката на страните от ЕС.

Жилищни имоти

Жилищният пазар расте за трета поредна година. Като по цени, ипотеки и брой реално сключени сделки пазарът се намира на нивата от 2009 г., която бе първата след настъпването на финансовата криза. Според данни на НСИ се наблюдава ясно изразен ръст в цените на жилищните имоти през последните три години. През четвърто тримесечие на 2014 г. има нарастване на цените с 2,8 на сто спрямо същото тримесечие на предходната година. През 2015 г. растежът е с 4 на сто, като през третото тримесечие на 2016 г. той достигна до 8,8 на сто спрямо същия период на предходната година. Наблюдава се ясно изразена тенденция за покачване на цените на имотите, която доведе до подобрене и в сектора на строителството. През 2012 г. беше отчетена най-ниската стойност при издадените разрешителни за строеж на нови сгради.

Таблица 11: Издадени разрешителни за строеж на жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	10 616	1 433 232
2013	12 278	1 604 718
2014	15 848	2 049 612
2015	17 264	2 316 803
2016	18 157	2 428 167

Източник: Национален статистически институт

От посочената таблица е видно, че разрешителните за строеж растат устойчиво, но все още сме под върховата 2007 г., когато са били издадени разрешителни за строеж на 64 185 жилища с обща разгърната застроена площ от 7 943 732 кв. м. Тенденцията в повишения брой издадени разрешителни за строеж може да се възприема като водещ индикатор и обуславя повишение в броя на сградите - ново строителство.

Таблица 12: Започнати жилищни сгради – ново строителство

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	6 789	821 328
2013	7 669	998 347
2014	8 355	1 080 206
2015	12 038	1 661 044
2016	12 495	1 640 883

Източник: Национален статистически институт

Тенденцията на повишение е устойчива, като отново текущите нива остават значително по-ниски от предкризисните. Поради естеството на строителния процес, който продължава повече от една година, се наблюдава изместване на растежа при въведените в експлоатация жилища в по-късен период след 2012 г. Вероятно завършването на започнатите строежи през 2015 и 2016 г. ще доведе на следващ етап до значително повишение и при новопостроените жилища.

Таблица 13: Новопостроени жилищни сгради

Година	Брой жилища	Разгъната застроена площ - кв. м.
2012	9 970	838 177
2013	9 250	778 355
2014	10 004	852 061
2015	8 137	752 312
2016	9 369	787 366

Източник: Национален статистически институт

Сделките за покупко-продажба на имоти през 2015 г., според данните от имотният регистър, са надхвърлили 230 хил. броя, което е рекорден резултат за периода след кризата. Поведението на участниците се различава значително от предкризисните времена. Ако преди кризата пазарът се е движел от спекулативно настроени играчи, които купуваха имоти с цел бърза препродажба или отдаване под наем, сега се търсят качествени имоти с добра локация в големите градове за жилищни нужди. Пазарът на имоти в страната и в столицата записва стабилно първо тримесечие, показват данните от Имотния регистър, които са публикувани на сайта на институцията. За 2016 г. са сключени малко под 229 хил. сделки с имоти в цялата страна, което представлява минимален спад от 0.76 % спрямо 2015 г. Статистиката обаче вероятно не отразява напълно картината на пазара заради силния ръст на сделките „на зелено“. При тях договорите между купувачите и инвеститорите не се вписват в Агенцията, а вписването се прави след завършването на сградата и окончателното предаване на жилищата на купувачите. Агенциите за имоти отчитат силни ръстове на запитванията, огледите и сделките. Броят на разрешителните за строеж, издадени на административни сгради, нараства със 3.82 %, а тяхната РЗП - със 65.33 %.

Ваканционни имоти

Новините за пазара на ваканционни имоти през 2016 г. са предимно положителни. Интересът към ски курортите е стабилен и нарастването на продажбите там е факт. Според агенция Bulgarian Properties стартът за имотния пазар в ски курортите през настоящата година е бил успешен, тъй като активността в курортите Боровец и Банско през последните месеци се е повишила. И в двата курорта има чувствително нарастване на продажбите през първото тримесечие на годишна база. По данни на агенцията Пампорово изостава по интерес.

От Bulgarian Properties отчитат активност в района на Слънчев бряг дори през традиционно слабия зимен сезон. Очаква се силен туристически сезон с повече туристи, което е предпоставка за възходящо развитие и на имотния пазар по Черноморието. Част от туристите, които традиционно летуват в Турция, Египет или Тунис, вероятно ще се насочат към България. На ваканционния пазар по морето клиентите освен българи са и чужденци, но за съжаление руснаците все още липсват като активни купувачи. През тази година за пръв път 50 % от сделките на ваканционния пазар са с български купувачи, т.е. местното търсене

прелива и в други сегменти на пазара, каквито от възникването им през 2003 г. до момента са били винаги доминирани от чуждестранни купувачи. Промяна в профила на клиентите и поляризиране на бюджетите на пазара на ваканционни имоти в България наблюдават и от инвестиционна компания GreenLife. Търсят се или най-скъпите, или най-евтините имоти, а средният сегмент намалява значително. На пазара са останали активни онези купувачи, които проявяват сериозни намерения за инвестиция в български ваканционен имот.

Търговски площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE през октомври 2016 година е открит мол Марково Тепе в Пловдив, който е първият голям завършен проект в сектора след 2014 година. След откриването му търговските площи на 1 000 жители са се увеличили до 109 квадратни метра. Пазарът е наситен и стартиране на други големи нови проекти в този сегмент не се очаква. Обемът на свободните търговски площи леко намалява до 17 на сто в следствие на откриването на магазин Jumbo в Парк мол Стара Загора. Обемът на свободните търговски площи остава на относително високи нива поради напускането на страната на търговска верига Carrefour и намаляване броя на магазините Пикадили. Според същото изследване наемите по главните търговски улици на големите градове остават стабилни на нива между 40 и 45 евро на квадратен метър. Централната част на големите градове продължава да бъде привлекателно място за дрогерии, аптеки, кафенета и ресторанти, което води до по-голямо търсене и стабилизация на наемните нива. Основните наематели на големи площи остават хипермаркетите за хранителни стоки и магазините тип „Направи си сам“.

Търсенето на магазини не е приоритет само на централната част в големите градове. Престижните райони също се радват на вниманието на купувачите. В почти всички новостроящи се сгради партерните етажи се проектират като магазини и винаги се изкупуват преди жилищата независимо, че цената на търговските площи е по-висока от жилищната.

Пазарът на търговски площи беше подкрепен от подобряващото се търсене на потребителски стоки. През декември 2016 г. оборотът в търговията на дребно, изчислен въз основа на календарно изгладени данни, нараства с 3.5 на сто спрямо същия месец на предходната година. Наблюдава се плавно понижение на безработицата, която през третото тримесечие на 2016 година намаля до 7 на сто. Намаленото предлагане на работната ръка оказва положително влияние върху работните заплати, които продължават плавно да нарастват. Това в съчетание с намаляващите лихви по депозитите и кредитите създава условия за продължаващо засилване на потребителското търсене.

Тенденциите за пазара на търговски площи през 2016 г. могат да се обобщят в следното:

- наемните нива остават стабилни, като дори се наблюдава лек ръст;
- развитието на нови търговски имоти ще продължи най-вече в първокласните локации;
- ще продължи тенденцията на придобиване на подценени имоти и тяхното довършване или реструктуриране от инвеститорите с цел настройката им към новите пазарни реалности.

Офис площи

Според пазарно изследване на MBL|CBRE средните нива на наемите на офис площи в София се е повишили с 4,5 на сто през 2016 година до средни нива около 13 евро на квадратен метър. Наблюдава се ясна тенденция за спад на незаетите площи, които към момента са около 10 на сто или 177 500 кв. м., което е понижение с 41 200 кв. м. спрямо предходната година. Търсенето на площи

продължава да расте, което е предпоставка за засилено строителство. Към края на 2016 година в процес на изграждане са нови 265 000 кв. м. офис площи.

Трайна тенденция е разрастването на редица наематели от сектора към големите градове извън София, където отварят втори или трети офис. Причината за тези решения е голямата конкуренция на пазара на труда в столицата, както и добрите условия за бизнес, които локации като Пловдив, Бургас и Варна предлагат. Финансовият и фармацевтичният сектор също са били сред по-активните участници на пазара в периода.

Като несигурни обстоятелства се определят:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- намаление на равнището на наемите;
- увеличаване на цените на строителството.

12.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента, поне за текущата финансова година

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

13. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

14. Административни, управителни и надзорни органи и висше ръководство

14.1. Членове на Съвета на директорите

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от 3 физически лица:

Зорница Пламенова Ботинова – Председател на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4

Образование:

Завършила е висше образование през 2005 г. в Стопанска академия „Д. А. Ценов“ гр. Свищов и притежава магистърска степен по „Счетоводство и одит на нефинансовите предприятия“.

Професионална квалификация и заемани длъжности:

- директор за връзки с инвеститорите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, гр. Варна (05.2009 г. - 04.2012 г.);
- главен счетоводител на ИП „Реал Финанс“ АД, гр. Варна (06.2011 г. – до сега);
- член на съвета на директорите на „Орел-Разград“ АД (07.2009 г. – до сега);
- счетоводител в „Холдинг Варна“ АД, гр. Варна (05.2009 г. - до сега);
- главен счетоводител на ИП „Наба Инвест“ АД, гр. Варна (05.2006 г. – 05.2009 г.)

Зорница Пламенова Ботинова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години и към настоящия момент Зорница Пламенова Ботинова е член на СД на „Орел-Разград“ АД. Зорница Пламенова Ботинова няма други участия като съдружник или член на административни, управителни или надзорни органи през последните пет години, които да са прекратени към настоящия момент.

През последните пет години Зорница Пламенова Ботинова не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Людмила Николова Даскалова – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4

Образование:

Завършила е висше образование през 1999 г. във Варненски свободен университет „Черноризец Храбър“ и притежава магистърска степен по „Право“.

Професионална квалификация и заемани длъжности:

- юрисконсулт в „Ескана“ АД, гр. Варна (05.2002 г. - до сега)
- управител на „Геоконсулт – Даскалови“ ДЗЗД, гр. Варна (04.2005 г. – до сега);
- адвокат във Варненска адвокатска колегия, гр. Варна (08.2002 г. – 07.2004 г.);
- стажант в Окръжен съд – гр. Варна (02.2000 г. – 02.2001 г.).

Людмила Николова Даскалова няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години и към настоящия момент Людмила Николова Даскалова е съдружник и управител на „Геоконсулт – Даскалови“ ДЗЗД. Людмила Николова Даскалова няма други участия като съдружник или член на административни, управителни или надзорни органи през последните пет години, които да са прекратени към настоящия момент.

През последните пет години Людмила Николова Даскалова не е:

- осъждана за измама;

- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Илина Николаева Клок – независим Член на Съвета на директорите

Бизнес адрес:

гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4

Образование:

Завършила е висше образование през 2004 г. във Варненски свободен университет „Черноризец Храбър“ и притежава бакалавърска степен по „Бизнес комуникации“.

Професионална квалификация и заемани длъжности:

- Сътрудник в „Холдинг Варна“ АД, гр. Варна (10.2009 г. – 11.2015 г.);
- Сътрудник в „Св. Св. Константин и Елена холдинг“ АД, гр. Варна (02.2009 г. – 10.2009 г.);
- Рекламен мениджър на „Алфа радио“, гр. Варна (2008 г. - 2009 г.);
- Секретар, зам. координатор – студио, архивиране на ТВ продукция, изготвяне на телевизионна програма на регионална телевизия „Варна ТВ“, гр. Варна (2003 г. – 2008 г.).

Илина Николаева Клок няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител.

През последните 5 години Илина Николаева Клок не е била член на управителните и/или контролни органи на други дружества, както и не е имала други извън посочените участия в дружества като съдружник и/или акционер.

През последните пет години Илина Николаева Клок не е:

- осъждана за измама;
- свързана с несъстоятелност, управление на синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавана от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент;
- не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Илина Николаева Клок отговаря на изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК за изпълняване длъжността на независим член на Съвета на директорите.

14.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшето ръководство

На „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

На „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не са известни договорености или споразумения между акционери, контрагенти и други, съгласно които членовете на СД на Дружеството са избрани за членове на административни, управителни или надзорни органи или за членове на висшето ръководство.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ, членовете на СД не притежават пряко или чрез свързани лица акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ и не съществуват ограничения относно разпореждането с такива.

15. Възнаграждение и компенсации

15.1. Размер на изплатените възнаграждения на членове на СД

Размерът на изплатените възнаграждения на членовете на СД за 2016 г. са следните:

- Зорница Пламенова Ботинова (Председател на СД) - 2 708.50 лв.;
- Людмила Николова Даскалова (член на СД и Изпълнителен директор) - 7 859.23 лв.;
- Илина Николаева Клок (независим член на СД) - 2 017.28 лв.

Размерът на изплатените възнаграждения на членовете на СД за периода от 31.12.2016 г. до датата на Проспекта са следните:

- Зорница Пламенова Ботинова (Председател на СД) - 666 лв.;
- Людмила Николова Даскалова (член на СД и Изпълнителен директор) - 2 460 лв.;
- Илина Николаева Клок (независим член на СД) - 750 лв.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали обезщетения и възнаграждения в натура.

15.2. Общите суми, заделени или начислявани за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения

Не са заделени или начислявани суми от Емитента за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения, извън задължителните съгласно българското законодателство.

16. Практики на ръководните органи

16.1. Дата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност

Съгласно чл. 44 от Устава на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, членовете на СД на Дружеството се избират с мандат от 5 (пет) години, с изключение на членовете на първия СД, чиито мандат е 3 (три) години, и могат да бъдат преизбирани без ограничение. Мандатът на настоящия състав на СД на Дружеството, вписан в Търговския регистър, изтича на 30.09.2017 г.

Настоящите членове на Съвета на директорите са избрани на ОСА, проведено на 11.06.2012 г.

16.2. Информация за договорите на членовете на управителните или надзорни органи с Дружеството или с някое от неговите дъщерни дружества, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Няма предвидени компенсации при прекратяване на договорите с членовете на СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

16.3. Информация за одитния комитет на Дружеството и комитет за възнагражденията

На редовно годишно ОСА на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, проведено на 25.06.2010 г., е взето решение за сформирание на одитен комитет в състав: Людмила Николова Даскалова, Стен Иванов Лазаров и Илина Николаева Клок.

С решение на общото събрание на акционерите от 11.06.2012 г. Зорница Пламенова Ботинова заменя Стен Иванов Лазаров като член на одитния комитет.

Съгласно измененията на Закона за независимия финансов одит от 29.11.2016 г. Дружеството ще предприеме всички необходими мерки за имплементиране на законодателството в дейността на одитния комитет.

Членовете на одитния комитет не получават възнаграждение за работата си.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството няма създаден комитет по възнагражденията.

С решение на редовно ОСА, проведено на 28.06.2013 г., е приета политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството. При формиране на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се прилагат следните основни принципи:

- съответствие на възнагражденията с реализирането на бизнес целите и стратегията за развитие на Дружеството, защитата на интересите и утвърждаването на ценностите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ;
- осигуряване на възнаграждение, което да позволи привличането, задържането и мотивирането на членове на Съвета на директорите с необходимите качества за успешно управление и развитие на Дружеството;
- недопускане на дискриминация, конфликт на интереси и неравносечно третиране на членовете на Съвета на директорите на Дружеството при определяне и договаряне на възнагражденията;
- отчитане на задълженията и приноса на всеки един от членовете на Съвета на директорите в дейността и резултатите на Дружеството.

16.4. Спазване на режима/режимите за корпоративно управление

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ се е присъединило към Националния кодекс за корпоративно управление. В тази връзка основните стратегически цели на Националния кодекс за корпоративно управление са:

- равноправно третиране на всички акционери на Дружеството, гарантиране и защита на техните права;
- подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите и прозрачност;
- постигане на прозрачност и публичност на процесите по предоставяне на информация от страна на Дружеството;
- осигуряване на механизъм за добро управление на Дружеството от страна на управителните органи;
- възможност за ефективен надзор върху управлението от страна на акционерите и регулаторните органи.

17. Заети лица

17.1. Брой на заетите лица и главни категории дейности

За периода от 2014 година до датата на изготвяне на настоящия Проспект и съгласно изискванията на ЗДСИЦ „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ няма назначени други служители на трудов договор освен директора за връзки с инвеститорите. Поради спецификата на дейността си Дружеството ползва Обслужващо дружество.

Информация относно членовете на СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, както и информация за изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.1, 15.1 и 16.1 от настоящия Регистрационен документ.

От учредяването си до момента Дружеството не е наемало временно служители.

17.2. Акционерни участия и стокови опции

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект членовете на СД на Дружеството не притежават пряко или чрез свързани лица акции или опции върху акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

17.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа.

18. Мажоритарни акционери

18.1. Акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на Дружеството

В следващата таблица са описани всички акционери на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, които притежават пряко над 5 на сто от правата на глас в ОС на Дружеството към датата на Проспекта.

Таблица 14: Акционери, притежаващи пряко над 5 на сто от правата на глас в ОС на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Наименование	Правата на глас	Дял от капитала
„Гама Финанс“ ЕООД	1 022 000	19.16 %
„Стикс 2000“ ЕООД	716 285	13.43 %
„Централна кооперативна банка“ АД	529 308	9.93 %
Други	3 065 097	57.48 %
Общо	5 332 690	100.00 %

На проведено ОСА на 06.03.2017 г. акционерът „Стикс 2000“ ЕООД не е упражнил пълния обем права на глас поради предоставени акции като обезпечение по репо сделки, по които не е упълномощил свой представител по надлежния ред. Пенсионноосигурително акционерно дружество „ЦКБ-Сила“ АД чрез управляваните

от него Универсален пенсионен фонд, Доброволен пенсионен фонд и Професионален пенсионен фонд осъществява непряк контрол върху 11,02 % от капитала на Дружеството. Пенсионноосигурителна компания „Съгласие“ АД чрез управляваните от него Универсален пенсионен фонд, Доброволен пенсионен фонд и Професионален пенсионен фонд осъществява непряк контрол върху 13,73 % от капитала на Дружеството. Няма пенсионен фонд, притежаващ пряко над 5 на сто от правата на глас в ОС на Дружеството. Няма други лица, притежаващи пряко или непряко над 5 на сто от капитала на Дружеството.

Няма юридическо и/или физическо лице, което да упражнява пряк контрол върху „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ по смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК.

18.2. Различни права на глас на главните акционери на Дружеството

Всички издадени акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ имат еднакви права. В този смисъл акционерите в Дружеството, посочени в т. 18.1 от настоящия Регистрационен документ, нямат различни права на глас.

18.3. Лица, които упражняват контрол върху Дружеството и въведени мерки срещу злоупотреба с контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, едно лице упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма лица, които да осъществяват контрол върху Дружеството.

18.4 Договорености за промяна в контрола на Дружеството

На „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

19. Транзакции между свързани лица

Свързаните лица, с които дружеството е било страна по сделки към 31.12.2016 г. включват ключов управленски персонал. Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. През 2016 г. са начислени възнаграждения на членовете на СД в размер на 16 хил. лева и разходи за социални осигуровки в размер на 4 хил. лева.

Текущите задължения към ключов персонал са на стойност 4 хил. лева и включва 3 хил. лева внесени гаранции за управление от членовете на съвета на директорите на Дружеството и хиляда лева неизплатени възнаграждения.

20. Финансова информация относно активи и задължения на Емитента, финансово състояние, печалби и загуби

20.1. Историческа финансова информация

Одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторски

доклад и отчет за управление за финансовата 2014, 2015 и 2016 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страниците на: КФН (www.fsc.bg), БФБ (www.bse-sofia.bg), infostock.bg (www.infostock.bg) и Дружеството (www.bsproperties.eu).

20.2. Проформа финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

20.3. Финансови отчети

Дружеството не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

20.4. Одитирана историческа годишна финансова информация

20.4.1. Изявление, гласящо, че историческата финансова информация е одитирана. Ако одиторските доклади за историческата финансова информация са били отказани от определените по закон одитори или ако съдържат квалификации или откази, подобни откази или квалификации трябва да бъдат възпроизведени напълно и да бъдат посочени причините

Историческата годишна финансова информация за 2014 и 2015 г. е одитирана от специализирано одиторско предприятие „Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: град София, бул. „Черни връх“ № 26, съответно с ключов одитор, който е проверил и заверил годишните финансови отчети на Дружеството е Силвия Бориславова Динова – вписан в регистъра на регистрираните одитори под № 0737.

Историческата годишна финансова информация за 2016 г. е одитирана д-р Мариана Михайлова, вписан в регистъра на регистрираните одитори под № 0203, регистриран одитор с адрес: гр. София, пл. „Райко Даскалов“ № 1, вх. Б, ет. 3, ап. 18, който е проверил и заверил годишните финансови отчети на Дружеството.

20.4.2. Индикация за друга информация в документа за регистрация, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в настоящия Регистрационен документ, която е била одитирана от одиторите

20.4.3. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на Емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от Годишните одитирани финансови отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г.

20.5. Откога е последната финансова информация

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2016 г. Последната финансова информация, представена в Регистрационния документ, е от годишния одитиран финансов отчет на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2016 г.

20.6. Междинна и друга финансова информация

В Проспекта са използвани одитирани годишни финансови отчети на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ за 2014, 2015 и 2016 г. След датата на изготвяне на последният одитиран финансов отчет Дружеството не е изготвяло междинни финансови отчети, които не са одитирани.

20.7. Политика по отношение на дивидентите

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Право на дивидент получават лицата, които са вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

Дружеството не е разпределяло дивидент за финансовите 2014, 2015 и 2016 г. „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е реализирало загуба през 2014 г. и не е разпределяло дивидент. През 2015 и 2016 г. Дружеството е реализирало счетоводна печалба. За целите на разпределянето на дивидент Дружеството е преобразувало финансовия резултат по реда на чл. 10 ал. 3 от ЗДСИЦ, в следствие на което финансовия резултат за разпределяне е загуба и „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не е разпределило дивидент.

20.8. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Дружеството.

20.9. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

След публикуването на последния одитиран финансов отчет на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ (Годишен одитиран финансов отчет към 31.12.2016 г.) са настъпили следните съществени събития, които водят до значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Дружеството:

- на 06.01.2017 година Дружеството е получило Акт 16 за въвеждане в експлоатация на апартаментен комплекс „Карпе Диём“, находящ се в град Балчик.

21. Допълнителна информация

21.1. Акционерен капитал

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект акционерния капитал на Дружеството е следния:

Емитирани и изцяло изплатени акции	5 332 690 броя
Номинална стойност на една акция	1 лев
Размер на акционерния (основния) капитал	5 332 690 лева

Всички издадени акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции от капитала на Дружеството са обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, даващи право на един глас в ОСА.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не е издавало акции, които не представляват капитал.

Няма акции на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, които се държат от самото Дружество или от негово име.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варанти.

Не съществуват права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала на Дружеството.

Няма капитал на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, който е под опция или за който да е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Дружеството е учредено с капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. С Решение от 25.10.2006 г. на Софийски градски съд, Дружеството е вписано в Регистъра на търговските дружества. С решение на Софийски градски съд от 11.05.2007 година е вписано увеличение на капитала от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка. На 27.03.2009 година е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията увеличение на капитала от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева на 5 332 690 (пет милиона триста тридесет и две хиляди шестстотин и деветдесет) чрез издаване на нови 4 682 680 (четири милиона шестстотин осемдесет и две хиляди шестстотин и осемдесет) броя обикновени, безналични акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

21.2. Учредителен договор и Устав

21.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на Дружеството

Съгласно чл. 7, ал. 1 от Устава на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на парични 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, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените по-горе и пряко свързани с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от закона.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България.

Инвестиционните цели на Дружеството са описани в чл. 9 от Устава. Основната инвестиционна цел е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), като чрез обслужващото дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг аренда или продава, или извършва строителство и подобрения. Дружеството се стреми към запазване или нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, като

реализира печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването им и след продажбата, както и осигуряване на доход на акционерите под формата на паричен дивидент.

21.2.2. Разпоредби на Устава във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Съгласно чл. 34 от Устава и съгласно изискването на ЗДСИЦ Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Общо събрание

Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

Общото събрание има следната компетентност:

- изменя и допълва устава на Дружеството;
- преобразува и прекратява Дружеството;
- увеличава и намалява капитала на Дружеството;
- избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
- назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
- одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент;
- назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
- освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
- избира одитен комитет, определя броя, мандата и възнаграждението на членовете му, избира председател на одитния комитет в съответствие с разпоредбите на Закона за независимия финансов одит;
- приема и прилага политика за възнагражденията на лицата, които работят за него, като изискванията към политиката за възнагражденията и нейното оповестяване се определят с наредба.

ОСА решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство. Измененията и допълненията в Устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

ОСА може да бъде свикано по всяко време от СД чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 3 от ТЗ и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК.

ОСА може да приема решения, ако на него присъстват или са представени акционери с право на глас, представляващи най-малко половината от акциите с право на глас. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД 14 дни преди датата на провеждане, съгласно списък на акционерите, предоставен от ЦД към тази дата. При липса на кворум се насрочва ново ОСА не по-рано от 14 дни от датата на първото заседание и то е законно, независимо от представените от него акции с право на глас.

Решенията на ОСА се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или Устава предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 36, ал. 1, т. 1, 2 (само за прекратяване) и 3 се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас.

Съвет на директорите

СД на Дружеството се избира от ОСА за срок от 5 (пет) години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничения като след изтичане на мандата им те продължават да изпълняват своите функции до избирането от ОСА на нов СД.

СД се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на СД може да бъде променен от ОСА по всяко време. Юридическото лице – член на СД определя представител за изпълнение на задълженията му в СД. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на СД за задълженията, произтичащи от действията на техните представители. Членовете на СД трябва да имат висше образование и да не са:

- осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
- били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
- съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Тези изисквания следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица, които са членове на СД.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

- служител в Дружеството;
- акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
- свързано с Дружеството лице;
- лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
- свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

СД представлява и управлява Дружеството. СД възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

СД може да овласти изпълнителен директор да представлява Дружеството. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно. Временно отсъстващият изпълнителен директор може, с нотариално заверено пълномощно, да упълномощи друг член на Съвета на директорите да представлява Дружеството.

СД взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на ОСА.

СД на Дружеството взема решения относно:

- подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;
- организират и осигуряват решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишният финансов отчет пред Общото събрание;

- докладва за дейността на дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание
- прави предложение пред Общото събрание на Дружеството за разпределяне на печалбата;
- образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;
- определя и осъществява цялата стопанска политика на Дружеството;
- 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;
- взема решения за взимането на банкови кредити по чл. 11, ал. 2, т. 2 и 3 от Устава на Дружеството при спазване на особеният режим за овластяване от Общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересовано лице;
- взема решение относно покупко-продажба на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката-депозитар, инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;
- застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им;
- определя лица отговарящи на изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
- взема решения за инвестирането на свободните парични средства на Дружеството при спазване на ограниченията на чл. 13 от устава на Дружеството;
- назначава на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите;
- приема правила за работата си
- взема решение за сключването на сделки по чл. 236, ал. 2 от ТЗ с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;

други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава.

21.2.3. Правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на ЦД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегирани. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно на номиналната ѝ стойност.

Право на глас на обикновените акции

Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери 14 дни преди датата на ОСА.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и глава 12 от Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери на 14-тия ден след датата на ОСА, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

Право на ликвидационен дял

Всички акции имат право на ликвидационен дял, пропорционален на номинала на акцията.

Привилегировани акции

Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в ОСА на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от $\frac{1}{2}$ от общия брой акции на Дружеството.

Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване.

За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 22 от Устава е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията. Събранието по предходното изречение е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство $\frac{3}{4}$ от представените акции.

21.2.4. Действие, необходимо за промяна на правата на държателите на акциите

В Устава не са предвидени действия, които са необходими за промяна на правата на държателите на акциите, различни от тези, които се изискват по закон.

21.2.5. Условия, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане

ОСА се свиква от СД. ОСА може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването на ОСА се извършва чрез обявяване на покана в Търговския регистър по реда на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и оповестяването ѝ при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. Съгласно чл. 118, ал. 2, т. 3 и 4 от ЗППЦК акционери, които заедно или поотделно притежават поне 5 на сто от капитала на дружеството могат, да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред; или да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ.

Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в ОСА. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно ОСА, да е изрично и да има нормативно определеното минимално съдържание, както и да са спазени останалите изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

21.2.6. Разпоредби в Устава, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

21.2.7. Оповестяване на прагове на акционерна собственост

Уставът и вътрешните актове на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не съдържат разпоредби, които установяват прага на собственост, над който акционерна собственост трябва да бъде оповестена.

Това задължение произтича от разпоредбите на чл. 145 от ЗППЦК и е приложимо за Дружеството от придобиването му на статут на публично дружество.

21.2.8. Разпоредби в Устава, относно промени в капитала, които са по-строги от предвидените в закона

В Устава са заложили по-строги условия за промени в капитала на Дружеството, отколкото се изисква по закон.

Съгласно чл. 42, ал. 3 от Устава за приемането на решения по чл. 36, ал. 1, т. 1, 2 (само за прекратяване) и 3 се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас.

22. Значителни договори

Извън обичайната си дейност Дружеството няма сключени значителни договори.

23. Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес

23.1 Запис или доклад на експерт

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ, в изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са участвали външни експерти освен описаните в т. 30.7 оценки на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, изготвени от „Велинов Консулт“ ЕООД. Подробна информация за дейността на „Велинов Консулт“ ЕООД е представена в т. 33.1 от настоящия документ.

Лицензираните оценки на инвестиционните имоти на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ са изготвени по искане на Дружеството във връзка със задълженията му по чл. 20 от ЗДСИЦ.

Никое от посочените по-горе лица няма пряк или непряк значителен икономически интерес в Емитента.

23.2. Информация, получена от трети лица

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg);
- Bulgarian Properties (www.bulgarianproperties.bg);
- MBL|CBRE (<http://bg.mbl.bg>);
- Велинов консулт ЕООД (www.velinovconsult.bg).

24. Показвани документи

По време на периода на валидност на настоящия Регистрационен документ, потенциалните инвеститори могат да получат достъп до Проспекта и приложенията към него, удостоверение за актуална търговска регистрация на Дружеството, Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети, както и друга информация, включена или посочена в този документ и допълнителна информация за „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ от:

Емитент:	„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ
Седалище:	гр. Варна
Адрес на управление:	ул. „Генерал Колев“ № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4
Работно време:	09:30 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 830
Електронна поща:	info@bsproperties.eu
Лице за контакт:	Зорница Ботинова – Председател на СД

Инвестиционен посредник:	„Реал Финанс“ АД
Седалище:	гр. Варна
Адрес за кореспонденция:	ул. „Александър Пушкин“ № 24
Работно време:	09:00 – 17:00 ч.
Телефон:	+ 359 52 603 828
Електронна поща:	real-finance@real-finance.net
Лице за контакт:	Веселин Морков – Изпълнителен директор

25. Информация за участията

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ няма участия в капитала на други дружества.

26. Описание на инвестиционните цели на Дружеството

Съгласно чл. 9, ал. 1 от Устава на Дружеството основните му инвестиционни цели са: запазване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

В чл. 9, ал. 3 от Устава са описани детайлно инвестиционните цели:

- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла 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 след продажбата им;
- осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането има за търговия на регулиран пазар.

Горепосочените цели се постигат чрез инвестиции в недвижими имоти (сгради и земя) на територията на Република България, като чрез обслужващото дружество се осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

Дружеството не е определило максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал.

27. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които се взимат инвестиционни решения

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ осъществява дейността си съобразно ограничения, заложи в Устава му и българското законодателство.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените в чл. 7, ал. 1 на Устава и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от закона.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да придобива имоти, които не се намират на територията на Република България.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да се преобразува в друг вид търговско дружество.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да променя предмета си на дейност.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да обезпечава чужди задължения, да бъде гарант на трети лица или да предоставя заеми.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да инвестира повече от 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да придобива ценни книжа, търгувани на регулиран пазар или да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите по чл. 12 и 13 от Устава на Дружеството.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ не може да взема заеми, с изключение на случаите, когато емитира дългови ценни книжа регистрирани за търговия на регулиран пазар или взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация.

28. Описание на политиката на Дружеството относно придобиване на нов актив или активи

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране.

Съгласно чл. 10, ал. 3 от Устава, Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително: терени за строителство, земи с перспективи за застрояване, завършени или новоизграждащи се жилищни, индустриални, стопански сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в експлоатация на недвижимите имоти, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

Придобиването на нови недвижими имоти може да се извършва посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от Дружеството или чрез банкови кредити, при спазване на ограниченията в закона и Устава. Пазарните сегменти, в които дружеството фокусира своите инвестиции са жилищни сгради, включително такива в курортни комплекси и ваканционни имоти.

В допълнение Дружеството може да инвестира свободните си средства и в:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава – без ограничения;
- банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

29. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти

Приемлива първоначална инвестиция

Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия.

Очаквана годишна доходност от проекта

Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация на проекта

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

Ниво на риск

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти е представена в т. 4 Рискови фактори от този Регистрационен документ). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени на изгражданите имоти.

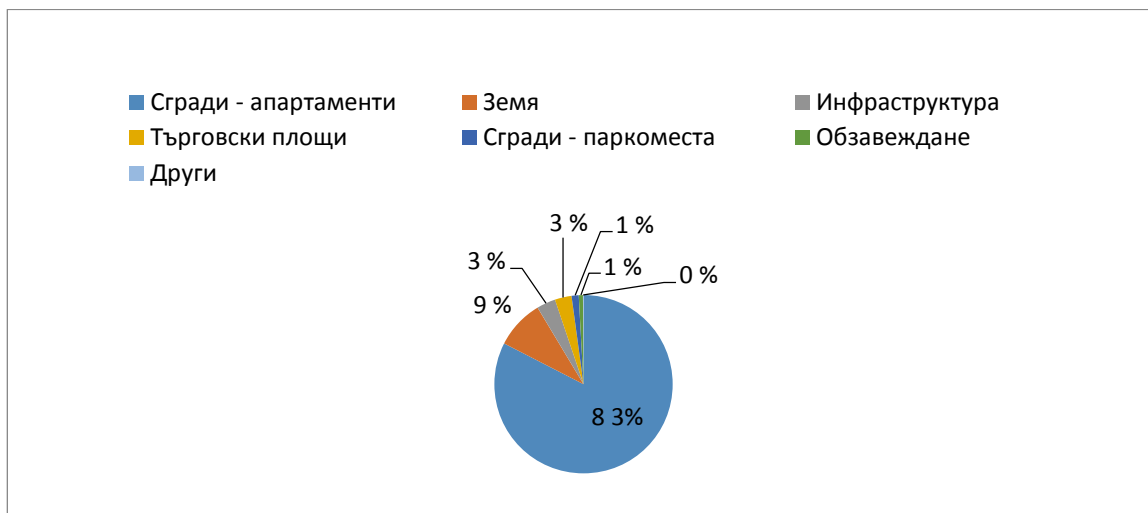
Възможност за дългово финансиране

Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти в комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

30. Информация за придобитите недвижими имоти, съответно вземания:

30.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизирани недвижими имоти

Графика 1: Структура на инвестиционния портфейл по видове имоти



С най-висок дял са апартаментите с 83 на сто, следвани от земите с дял от 9 на сто.

30.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизирани недвижими имоти

Относителният дял (по пазарна стойност към 31.12.2016 г.) на недвижимите имоти според местонахождението им е представено в следната графика.

Графика 2: Географско разпределение на секюритизирани имоти



„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ притежава в завършен вид ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“, намиращ се в с. Равда, община Несебър.

Към сградите има изградени и необходимите комуникационни и инфраструктурни съоръжения.

Малкото курортно селище Равда е разположено между град Несебър и село Ахелой, на 28 километра северно от Бургас и на 1 километър от главното шосе.

Живописният град-музей Несебър е само на няколко минути с кола от Равда. Местността около Равда изобилства от природни и културни забележителности. Природата е чиста, климатът е мек и морски. Екологично чистият плаж и чистото селище с прекрасен въздух са важни условия за спокоен семеен отид.

Селището е предпочитана лятна курортна дестинация, затова през лятото има многобройни възможности за отид и забавления, а през зимата районът е тих и спокоен. Курортът е бързоразвиващ се и започва да предлага не само хотелско настаняване за летния сезон, но и комплекси от затворен тип за целогодишно обитаване. Добрата инфраструктура – пътна и битова, е предпоставка първа да се развива в тази посока.

Ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“ е разположен в покрайнините на с. Равда в неурбанизирана и екологично чиста среда, заобиколен от тишина и спокойствие, само на 3 км от к.к. „Слънчев бряг“ и на 2 км от архитектурния резерват на ЮНЕСКО - гр. Несебър.

Най-близкият плаж се намира на около 500 метра от комплекса, на не повече от 7-8 минути пеша. В непосредствена близост до Сънрайз е разположен аквапарк, магазини за хранителни стоки, зеленчуци и плажни принадлежности, ресторанти, заведения. Комплексът е от затворен тип и предлага отлични условия за семейни двойки и семейства с деца, които търсят жилище сред чиста природа, но с добра инфраструктура и възможности за почивка и забавления в района.

Проект „Карпе Дием“ се намира в град Балчик, в съседство с прекрасната Ботаническата градина с редки, впечатляващи и екзотични растения и Двореца на румънската кралица Мария. Мястото е пълно с древни легенди, романтика и приключения, пораждащо непреодолимото желание да станеш част от този фантастичен град.

Град Балчик се намира само на 45 км от международно летище Варна и на 10 минути път с кола до красивия морски курорт Албена, където всеки може да намери място за отид и развлечения. В Балчик има красиви места за яхти, които хармонично се съчетават с пътническия кей и плажа. В радиус от няколко километра има 3 места за голф, както и резерватът Тузлата, известен като център за калолечение и балнеология.

30.3. Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

Ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“

Комплекс от затворен тип, изграден върху площ от 23 300 кв. м., с обща площ на сградите 12 537.51 кв. м., състоящ се от десет блока, три магазина, един ресторант и три басейна. Етажността на блоковете варира между 2 и 5 жилищни етажа.

Ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“ предлага 90 студия и 102 апартамента:

Помещения	Площ	Брой
Малко студио	34-47 кв. м.	41
Голямо студио	47-49 кв. м.	49
Малък апартамент	55-69 кв. м.	29
Среден апартамент	69-105 кв. м.	24
Голям апартамент	73-97 кв. м.	45
VIP апартамент	106-124 кв. м.	4

Всички помещения са климатизирани, модерно обзаведени, с напълно оборудван кухненски бокс и просторна тераса, както следва:

Помещения	Вид	Цвят
Малко студио	модерен	венге
Голямо студио	класически	череша
Малък апартамент	модерен	венге
Среден апартамент	класически	череша
Голям апартамент	модерен	венге
VIP апартамент	модерен	венге

Във ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“ има обособени три магазина и един ресторант /бистро/, както и три басейна – един кръгъл пред жилищна група F, един правоъгълен пред жилищни групи D и E и един правоъгълен пред жилищна група C.

Апартаментен комплекс „Карне Дием“

Луксозен комплекс от апартаменти, разположен на брега на морето, в близост до архитектурен комплекс Двореца в Балчик и Ботаническата градина, красиви сгради в средиземноморски архитектурен стил. Комплексът се състои от 207 апартамента, разпределени в две сгради всеки, от които имат красив изглед към морето. Апартаментите са с две или три стаи и предлагат за продажба „до ключ“. Собствениците и гостите могат да се насладят на спа център, плувен басейн, детска площадка и ресторанти.

Тяло 1 се състои от осем секции с различна етажност. Към него има обособен басейн и два ресторанта. Общата РЗП е 8 598.12 кв. м., със следното разпределение:

Секция	Общо РЗП	Етажи	Брой	Площ
Секция 1	783.92 кв. м.	4	12	52-79 кв. м.
Секция 2	818.62 кв. м.	4	12	55-80 кв. м.
Секция 3	868.94 кв. м.	4	10	75-117 кв. м.
Секция 4	1 036.96 кв. м.	5	13	75-91 кв. м.
Секция 5	1 025.13 кв. м.	5	13	76-89 кв. м.
Секция 6	1 296.67 кв. м.	6	17	74-90 кв. м.
Секция 7	1 478.50 кв. м.	6	19	54-115 кв. м.
Секция 8	1 289.38 кв. м.	5	16	69-111 кв. м.
Ресторант 1	-	партер	-	223.00 кв. м.
Ресторант 2	-	партер	-	212.18 кв. м.

Тяло 2 се състои от седем секции с различна етажност. Към него има три ресторанта. Общата РЗП е 7 284.40 кв. м., със следното разпределение:

Секция	Общо РЗП	Етажи	Брой	Площ
Секция 1	702.13 кв. м.	4	9	72-87 кв. м.
Секция 2	701.76 кв. м.	4	9	72-88 кв. м.
Секция 3	937.05 кв. м.	5	12	76-87 кв. м.
Секция 4	1 078.11 кв. м.	5	14	74-85 кв. м.
Секция 5	1 291.91 кв. м.	6	17	74-84 кв. м.
Секция 6	1 281.02 кв. м.	6	17	74-82 кв. м.
Секция 7	1 292.42 кв. м.	6	17	74-83 кв. м.
Ресторант 1	-	партер	-	168.09 кв. м.
Ресторант 2	-	партер	-	169.45 кв. м.
Ресторант 3	-	партер	-	158.00 кв. м.

107 паркоместа са предвидени за собствениците и гостите на апартаментен комплекс „Карпе Диет“, гр. Балчик.

30.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Не са извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

30.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизирани недвижими имоти

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ е сключил договор за отдаване под наем на ваканционния комплекс за срок от 10 години - до 2019 г. Годишно наемателят дължи възнаграждение в размер на % от реализираните си приходи, които се определя с допълнително споразумение към договора. Очакванията на Дружеството са за засилване на туристопотока, което ще доведе до увеличаване на приходите от комплекса, респективно до увеличаване на приходите от наеми на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ.

30.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори

Недвижимите имоти са застраховани при ЗАД „Армеец“, като договорите са сключени съгласно общите им условия. В следващата таблица са посочени застраховките на недвижимите имоти и условията по застрахователните договори.

Таблица 15: Условия по застрахователни полици на имоти, собственост на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Застраховано имущество	Начало на застраховката	Край на застраховката	Застрахователна премия	Начин на плащане	В полза на
Ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“	07.06.2016 г.	06.06.2017 г.	9 474,22 лв.	Четири равни вноски, дължими на 06.06.2016 г., 06.09.2016 г., 06.12.2016 г., 06.03.2017 г.	ЦКБ АД
Апартаментен комплекс „Карпе Диет“	31.05.2016 г.	30.05.2017 г.	8 783,97 лв.	Четири равни вноски дължими на 31.05.2016 г., 01.09.2016 г., 01.12.2016 г., 01.03.2017 г.	ЦКБ АД

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

30.7. Оценка на недвижими имоти

Оценката на недвижимите имоти на дружеството към 31.12.2016 г. е на стойност 62 784 798.01 лева.

При определяне на стойността на земята е използван Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност) – земя. Той е анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. При прилагане на метода на сравнителната стойност се изхожда от покупните цени на такива имоти, които по отношение на

влияещите върху тяхната стойност характеристики, съответстват в най-голяма степен на подлежащия на оценка имот.

При определяне стойността на земята може да се изходи, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. По този метод се сравняват качествата на продадените единици с оценявания имот и се правят изводи за стойността му.

Ако при оценявания обект парцела е по-голям от застроената площ на сградите, то условно земята се разделя на застроена земя и свободна за застрояване земя. При изчисляване стойността на сградите се работи със застроената земя, а свободната за застрояване земя се изчислява по сравнителния метод.

При определяне стойността на сградите се използва Метод на разходите (вещна стойност). Той представлява анализ на стойността на оценявания имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, а резултатите се представят като стойност на строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;
- разходи за строителен надзор;
- разходи за инвеститорски контрол;
- други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и реализиране на строителния проект; разходи за услуги от страна на властите; разходи за осигуряване на финансовите средства; застраховка за строителство, изпитване на строителните материали.

Амортизацията е определена като съотношение между реалната остатъчна годност и нормативната експлоатационна годност на сградата, по формулата:

$$\text{Амор} = (A/T + A2/T2) * 0,5$$

където:

- A - срока на ползване в години;
- T - нормативният срок на годност в години;

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравними, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти.

Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд

и остатъчния срок на ползване. Трайният годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценяваният обект.

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение;
- риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.;
- административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота;
- производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.

Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането.

За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативния срок на годност на отделните видове сгради. (обн. в Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.) Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразени с възможната възвращаемост и с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)

Използването на метода на сравнителна стойност при оценката на обекта се основава на неговата точност и най-голяма близост до пазарните цени.

Сравнителният метод отразява най-добре динамиката и тенденциите на пазара на недвижими имоти. За сравнение се използват офертните цени, публикувани в специализираната преса. Използваните офертни цени се коригират с корекционни коефициенти, които отразяват разликата между оценяваният обект и различните оферти.

Таблица 16: Пазарна оценка на поземлен имот, находящ се в с. Равда

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Баласнова стойност към 31.12.2016 г.
Земя - с. Равда	23 300	2 780 000	2 780 000	2 780 000

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Таблица 17: Пазарна оценка на апартаменти и търговски обекти, находящи се във ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“

Обект	Площ кв. м.	Вешен метод	Приходен метод	Стойност по оценка	Баласнова стойност към 31.12.2016 г.
192 броя апартаменти	12 537.51	6 305 647	20 211 262	17 430 150	17 430 150
Търговски обекти	147,12	81 174	285 958	245 000	245 000

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Таблица 18: Пазарна оценка паркоместа, находящи се във ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“

Обект	Брой	Вещен метод	Приходен метод	Стойност по оценка	Баласнова стойност към 31.12.2016 г.
Сгради - паркоместа	73	416 897	920 766	820 000	820 000

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Таблица 19: Пазарна оценка на обзавеждане, находящо се във ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“

Обект	Разходен метод	Стойност по оценка	Баласнова стойност към 31.12.2016 г.
Обзавеждане	470 500	470 500	470 500
Инфраструктура	826 700	826 700	826 700
Басейни	184 400	184 400	184 400
Техн. арх. инвест. проект G1-G7	65 150	65 150	65 150

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Таблица 20: Пазарна оценка на поземлен имот, находящ се в гр. Балчик

Обект	Площ кв. м.	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Баласнова стойност към 31.12.2016 г.
Земя - гр. Балчик	11 201	2 775 800	2 775 800	2 775 800

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Таблица 21: Пазарна оценка на апартаменти в комплекс „Карпе Диет“

Обект	Разгърната застроена площ в кв. м.	Вещен метод	Сравнителен метод	Стойност по оценка	Баласнова стойност към 31.12.2016 г.
191 броя апартаменти – комплекс „Карпе Диет“	14 664	8 630 497	34 400 000	34 400 000	33 769 171.50

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Таблица 22: Пазарна оценка на търговски обекти в комплекс „Карпе Диет“

Обект	Площ кв. м.	Вещен метод	Приходен метод	Стойност по оценка	Баласнова стойност към 31.12.2016 г.
Ресторанти „Карпе Диет“	1 063,07	629 337	1 905 154	1 650 000	1 650 000

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Таблица 23: Пазарна оценка на активи, находящи се в гр. Балчик

Обект	Стойност по оценка по разходен метод	Баласнова стойност към 31.12.2016 г.
Машини, съоръжения, оборудване и други ДМА	1 137 098.01	1 137 098.01

Източник: „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ

Оценката на недвижимите имоти е изготвена на 30.01.2017 г. с ефективна дата на оценката към 31.12.2016 г. Датата, на която е извършен огледа на оценяваните недвижими имоти е 09.01.2017 г.

30.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 31.12.2016 г. дружеството няма вземания по неплатени наеми.

31. Данни за банката-депозитар

31.1. Основни данни

Банката-депозитар на Дружеството е „Обединена българска банка“ АД със седалище и адрес на управление град София, община Възраждане, ул. „Света София“ 5, електронна страница в интернет www.ubb.bg, телефон: 070011717.

„Обединена българска банка“ АД е регистрирана с решение на СГС, фирмено отделение по ф.д. № 31848 от 09.12.1992 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 376, т. 8, р. II, стр. 105, с ЕИК 000694959, с пълен лиценз за извършване на банкова дейност – БНБ, Протокол 63 от 19.11.1992 г. актуализирано със заповед на БНБ № 100-00487 от 17.11.1999 г.

31.2. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.

Банката-депозитар извършва следните услуги:

- съхранява паричните средства на дружеството;
- открива и обслужва сметки на името на дружеството за притежаваните от него парични средства и ценни книжа
- извършва плащания и операции по нареждане на дружеството и от негово име и за негова сметка;
- поддържа регистър за ценни книжа емитирани в Република България и и притежавани от дружеството, които са вписани в регистъра на Централния депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на банката-депозитар.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните;
- при прекратяване на съществуването на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;
- в случай, че Банката-депозитар сключи с „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ договор с който поеме функции на инвестиционен посредник на дружеството;
- в случай, че Банката-депозитар стане кредитор или гарант на дружеството;
- в случай, че Банката-депозитар бъде избрана за член на съвета на директорите на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ или лице, което изпълнява управителни и контролни функции в дружеството.

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ и двумесечно от страна на „Обединена българска банка“ АД.

За дейността по договора „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ заплаща на „Обединена българска банка“ АД възнаграждение в размер на 150 (сто и петдесет) лева месечно.

32. Данни за обслужващото дружество

32.1. Основни данни

„Холдинг Варна“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 103249584, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район Приморски, к.к. „Свети Свети Константин и Елена“, Административна сграда, представлявано заедно от Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан – Изпълнителен директор и Милчо Петков Близнаков – Изпълнителен директор.

32.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество

Обслужващото дружество, разполагайки с висококвалифицирани служители с нужния опит, предлага на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ организация и ресурси в обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, съответно обслужването на придобитите вземания, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ.

32.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ възлага на обслужващото дружество следните дейности:

Консултации и анализ относно инвестиционната стратегия на Дружеството

Обслужващото дружество изготвя обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвя мотивирани предложения за покупка от „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ на собственост и ограничени вещни права върху собственост.

Обслужващото дружество проучва състоянието на недвижимите имоти, които притежава Дружеството с оглед състоянието и развитието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвя мотивирани предложения за начина на управление или разпореждане с недвижимите имоти, включително отдаването им под наем, аренда, лизинг или продажба.

Обслужващото дружество изготвя мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност, както и вида на недвижимите имоти за секюритизация, съгласно Устава или другите вътрешни актове на Дружеството, когато такива промени се налагат с оглед промени в действащата нормативна уредба или пазарните условия.

Водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на Дружеството

Разработва счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на Дружеството. Изготвя и оформя всички първични счетоводни документи, отразяващи стопанските операции на Дружеството и извършва текущо осчетоводяване на същите в съответствие с действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика. Консултира Дружеството за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативни актове в областта на финансовото, трудовото и счетоводното право. Обслужващото дружество поема представляването и защитата на интересите на

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ пред представителите на Министерството на финансите, КФН, Национален статистически институт, Национален осигурителен институт и Национална здравноосигурителна каса.

Обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, извършване на строежи и подобрения в тях

Обслужващото дружество контролира състоянието на недвижимите имоти. Намира и предлага на възложителя в съответствие с неговите указания, потенциални наематели за имотите и води преговори с тях. Извършва подготвителни действия по отдаване на имотите под наем или тяхната продажба. Осъществява контактите с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контролира точното изпълнение от тяхна страна на договорените задължения. Извършва строежи и подобрения в недвижимите имоти, като организира ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в съответствие с конкретни поръчки и указания на Дружеството и при спазване на изискванията и ограниченията в приложимите нормативни актове и Устава на Дружеството.

Договорът с обслужващото дружество се сключва за срок от десет години и в случай, че 90 дни преди изтичане на срока никоя от страните не възрази писмено, той се счита за продължен за още три години. Договорът се прекратява с изтичане на срока му, по взаимно съгласие на страните или едностранно с писмено предизвестие на изправната страна, когато насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора.

„Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ заплаща ежемесечно възнаграждение на обслужващото дружество за административно и счетоводно обслужване в размер на 600 лева без ДДС. Дружеството изплаща възнаграждение в размер на 500 лева без ДДС за дейности свързани с управлението на апартаментен комплекс „Карпе Диём“, находящ се в град Балчик.

33. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти

33.1. Имена на оценителите за предходните 3 години

Оценител на недвижими имоти на Дружеството за последните три години е „Велинов Консулт“ ЕООД, с ЕИК103088211, адрес гр. Варна, ул. „Христо Ботев“ № 6, вх. В, ап. 5, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност регистрационен № 901700016, издаден от Камарата на независимите оценители в България. Повече информация за професионалната квалификация на „Велинов консулт“ ЕООД може да бъде открита на интернет страницата на компанията www.velinovconsult.bg.

33.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Оценителят на недвижимите имоти, посочен в т. 33.1 от настоящия Регистрационен документ, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки.

„Велинов Консулт“ ЕООД е консултантска и оценителска фирма, основана през 1996 година. В практиката си дружеството се е утвърдило като предпочитан партньор, от много водещи банкови институции, финансови и индустриални компании, в сферата на експертните оценки и приватизационните оценки.

„Велинов Консулт“ ЕООД изготвя оценки на имоти, ипотечни оценки, приватизационни оценки, оценки за съда, счетоводни оценки, застрахователни

оценки, оценки при продажба на активи, оценки за апортна вноска, оценки за развитие, оценки на идеална част и други специализирани експертни оценки.

34. Допълнителна информация за разходите на дружеството

34.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството

Максималният размер на всички разходи за управление и обслужване на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ, в това число разходите за възнаграждение на членовете на СД на Дружеството, на обслужващи дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар не могат да надхвърлят 20 на сто от средната годишна стойност на активите по баланс на Дружеството.

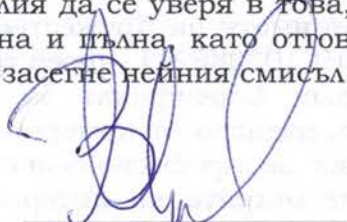
34.2. Метод за определяне на възнагражденията на членовете на СД и на обслужващото дружество

Общото събрание на акционерите е определило възнаграждение за всеки член на СД в размер на 250 лева ежемесечно.

Възнаграждението на обслужващото дружество е представено в т. 32.3 от настоящия Регистрационен документ

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на Регистрационния документ:

Долуподписаният, в качеството си на съставител на настоящия документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.


Веселин Моров

Изпълнителен директор на „Реал Финанс“ АД

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Веселин Райчев Моров, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс“ АД,

Ивелина Кънчева Кънчева-Шабан, в качеството си на Прокуриснт на ИП „Реал Финанс“ АД,

Людмила Николова Даскалова, в качеството си на Изпълнителен директор на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ,

Зорница Пламенова Ботинова, в качеството си на Председател на СД на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ,

декларираме, че

доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна и Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

Веселин Моров

Ивелина Кънчева-Шабан

Людмила Даскалова

Зорница Ботинова

