Годишен консолидиран финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2018 г.

Съдържание

	Страница
Консолидиран отчет за финансовото състояние	**1**
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**2**
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	**3**
Консолидиран отчет за паричните потоци	**4**
Пояснения към консолидирания финансовия отчет	**5**

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2018 '000 лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	8	55 522
Имоти, машини и съоръжения	7	3 659
Търговски и други вземания	10	26 936
Нетекущи активи		**86 117**
Текущи активи		
Търговски и други вземания	10	11 832
Пари и парични еквиваленти	11	116
Текущи активи		**11 948**
Общо активи		**98 065**
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Акционерен капитал	12.1	6 925
Премиен резерв	12.2	40 147
Други резерви	12.3	9 200
Натрупана печалба/загуба		698
Общо собствен капитал		**56 970**
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Дългосрочни заеми	14	39 215
Нетекущи пасиви		**39 215**
Текущи пасиви		
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	14	126
Търговски и други задължения	15	1 746
Задължения към персонала	13	4
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	4
Текущи пасиви		**1 880**
Общо пасиви		**41 095**
Общо собствен капитал и пасиви		**98 065**

Съставил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
/Мария Радушева/ **/Людмила Даскалова/**

Дата: 22 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 22 април 2019 г.:

Росица Тричкова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Одит Коректт ООД
Одиторско дружество

Одиторско дружество София Рег. № 064 ОДИТ-КОРЕКТ ООД

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 30 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2018 '000 лв.
Приходи от продажби	16	5 803
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	17	3 259
Разходи за материали	18	(12)
Разходи за външни услуги	19	(58)
Разходи за персонала	13	(70)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	7	(128)
Изменение в готовата продукция и незавършеното строителство	9	(1 067)
Други разходи	20	(552)
Печалба от оперативна дейност		**7 175**
Финансови разходи	21	(1 765)
Печалба за годината		**5 410**
Общо всеобхватен доход за годината		**5 410**
Доход на акция:		**лв.**
Основен доход на акция	23.1	0.91

Съставил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
/Мария Радушева/ **/Людмила Даскалова/**

Дата: 22 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 22 април 2019 г.:

Росица Тричкова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Одит Корект ООД
Одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 064 ОДИТ-КОРЕКТ ООД

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резери	Натрупана печалба/ загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	6 925	40 147	-	(4 715)	42 357
Формиране на резерв	-	-	9 200	-	9 200
Бизнес комбинации				3	3
Сделки със собствениците	-	-	9 200	3	9 203
Печалба за годината	-	-	-	5 410	5 410
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	5 410	5 410
Салдо към 31 декември 2018 г.	6 925	40 147	9 200	698	56 970

Съставил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
/Мария Радушева/ **/Людмила Даскалова/**

Дата: 22 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 22 април 2019 г.:

Росица Тричкова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Одит Корект ООД
Одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 064 ОДИТ-КОРЕКТ ООД

Поясненията към финансовия отчет от стр. 5 до стр. 30 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2018 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти		691
Плащания към доставчици		(164)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(66)
Плащания за данъци		(481)
Други постъпления/плащания от оперативната дейност		(268)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(288)**
Инвестиционна дейност		
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи		2 181
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**2 181**
Финансова дейност		
Получени заеми		17
Плащания по получени заеми		(477)
Плащания на лихви		(1 677)
Плащания за такси и комисиони		(78)
Други плащания за финансова дейност, нетно		161
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(2 054)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(161)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		277
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11	**116**

Съставил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
/Мария Радушева/ **/Людмила Дяскалова/**

Дата: 22 април 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 22 април 2019 г.:

Росица Тричкова
Регистриран одитор, отговорен за одита
Управител

Одит Корект ООД
Одиторско дружество

ОДИТОРСКО ДРУЖЕСТВО София Рег. № 064 ОДИТ-КОРЕКТ ООД

Пояснения към консолидирания финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране 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-майка (Дружеството) е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- Мария Дончева Радушева – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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

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

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

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

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от ЕС, са в сила за текущия период:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции" (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСФО 4 „Застрахователни договори" (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСФО 9 „Финансови инструменти" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- МСС 40 "Инвестиционни имоти" (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- КРМСФО 22 "Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС;
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети от ЕС.

Ефектите от приложението за първи път на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти" и МСФО 9 „Финансови инструменти" са представени както следва:

- Дружеството е избрало модифицирано ретроспективно прилагане за първи път на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти".
- Дружеството е приложило изключенията (облекченията) при първоначалното прилагане на МСФО 9 „Финансови инструменти".

3.2. Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които са издадени от СМСС и са приети от ЕС, но не са влезли в сила

- МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 година;
- МСФО 16 „Лизинг" в сила от 1 януари 2019 година.

3.3. Документи, издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕС

Следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са издадени от СМСС, все още не са одобрени за прилагане от ЕС и съответно не са взети предвид от Банката при изготвянето на финансовия отчет.

- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 година;
- МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2021 година;
- МСС 19 „Доходи на наети лица" (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 година;
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 година;
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода" в сила от 1 януари 2019 година;
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 година.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидирания финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансовив отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007 г.).

Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;

б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или

в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

През 2018 г. нито едно от горепосочените условия не е на лице и поради това финансовият отчет на Дружеството е представен с един сравним период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

Финансовия отчет изготвен към 31 декември 2018 г. е първият консолидиран финансов отчет на Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ, поради което не е представена информация за съпоставим период.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и дъщерните му дружества към 31 декември 2018 г. Дъщерно предприятие е всяко предприятие, което се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерните предприятия имат отчетен период, приключващ също към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерно предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение, всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинация

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

4.5. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

4.6. Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Финансовата информация за сегмента не са различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Дружеството осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране 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.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти” Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Освен това, активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.7. Приходи

Приходите включват приходи от продажба на апартаменти, наеми, други приходи. Приходите са представени в пояснения 16 и 17.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включва данък добавена стойност.

Приходите от договори с клиенти се признават, когато контролът върху стоките или услугите се прехвърля на клиента в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки или услуги.

Групата признава приходи, когато удовлетвори задължението за изпълнение, съгласно условията на договора, като прехвърли обещаната стока или услуга на клиента. Даден актив (стока или услуга) е прехвърлен, когато клиентът получи контрол върху този актив.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на който Групата очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

Когато бъде удовлетворено задължение за изпълнение, Групата признава като приход стойността на цената на сделката, която е отнесена към това задължение за изпълнение. Дружеството разглежда дали в договора съществуват други обещания, които са отделни задължения за изпълнение, за които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката. При определяне на цената на сделката се взема предвид влиянието на променливо възнаграждение, наличието на значителни компоненти на финансирането, непаричното възнаграждение и възнаграждението, дължими на клиента при положение, че има такива.

4.7.1 Продажба на апартаменти

Продажбата на апартаменти включва продажба на апартаменти и други обекти от комплекс “Карпе Дием”, гр. Балчик.

Групата счита, че контролът върху построените обекти се прехвърля на купувача при нотариално прехвърляне на собствеността. Приходи се признават при нотариалното прехвърляне на собствеността върху завършените построени обекти.

4.7.2 Приходи от наеми

Услугите, предоставяни от Групата, включват основно отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Групата е обвързана с дългосрочен договор за предоставяне на наемни услуги. Сумата на продажната цена съгласно договора за предоставяне на услуги се разсрочва и се признава като приход за периода, в който се извършва услугата. Този отсрочен приход се включва в отчета за финансовото състояние на ред „Задължения по получени аванси", респ. „Търговски и други задължения".

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Групата по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.8. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.9. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.10 Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи".

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.11 Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и съоръжения 3 - 25 години
- Други 3 - 7 години

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи".

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Групата е в размер на 700 лв.

4.12 Отчитане на лизинговите договори

Групата е лизингодател по договори за наем. Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се отчитат и оценяват в съответствие със счетоводната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 40 „Инвестиционни имоти". Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

4.13 Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.14 Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя, сгради и търговски обекти – ресторанти и апартаменти, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители

с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Съгласно решение на ръководството, в края на отчения период, апартаментите от комплекс „Карпе Дием“ са рекласифицирани от материални запаси в инвестиционни имоти.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.5 и пояснение 4.6

4.15 Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането. Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.15.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна редове „Финансови разходи”, „Финансови приходи” или „Други финансови позиции”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи”.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се

отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

При първоначалното признаване Групата оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15). Дружеството прилага опростен подход при обезценката на търговски вземания, активи по договор и лизингови вземания.

4.15.2 Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват задължения по заеми, търговски и други задължения, вкл. към свързани лица.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Когато Групата признава за първи път финансов пасив, то го класифицира в съответствие с параграфи 4.2.1 и 4.2.2 на МСФО 9 и го оценява в съответствие с параграф 5.1.1 на МСФО 9. Дружеството класифицира финансови пасиви като оценявани по амортизирана стойност, с изключение на:

а) финансови пасиви по справедлива стойност през печалбата или загубата. Тези пасиви, включително деривативи, които са пасиви, се оценяват впоследствие по справедлива стойност;

б) финансови пасиви, които произтичат от прехвърлянето на финансов актив, неотговарящо на условията за отписване, или когато се прилага подходът на продължаващото участие. Към оценяването на тези финансови пасиви се прилагат параграфи 3.2.15 и 3.2.17 от МСФО 9;

в) договори за финансова гаранция. След първоначалното му признаване издателят на такъв договор го оценява впоследствие (освен ако не се прилага параграф 4.2.1, буква а) или б) от МСФО 9 по по-високата от:

- стойността на коректива за загуби; и
- първоначално признатата стойност минус, когато е уместно, кумулативната стойност на прихода, признат в съответствие с МСФО 15.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи" или „Финансови приходи".

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите заеми са взети с цел подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

4.16 Материални запаси

В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси, с изключение на случаите, в които са налице заложените в пояснение 4.7 обстоятелства. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

Съгласно решение на ръководството, апартаментите от комплекс „Карпе Дием“ са рекласифицирани от материални запаси в инвестиционни имоти.

4.17 Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството-майка не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.18 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.19 Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството-майка отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната финансова година.

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” и/или „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

При наличие на такива, всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.20 Възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки. Към края на двата сравними периода, Дружеството няма задължения по неизползвани отпуски.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Предвид обстоятелството, че през следващите пет години не се очаква пенсиониране на служители на Групата, то не е начислявало правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица".

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски (при наличие на такива), се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала", а задълженията към ключов управленски персонал – на ред „Краткосрочни задължения към свързани лица" по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.21 Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.22 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.20.

4.22.1 Приходи

Дружеството-майка е обвързано с продължителен договор за отдаване под наем на недвижими имоти. Предплатената част от наемната цена, свързана с договора за наем, се отчита като приход за бъдещи периоди и се признава като текущ приход през периода, в който са били отдадени недвижимите имоти.

4.22.2 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата се оценяват по справедлива стойност, която се определя въз основа на доклади на независими лицензирани оценители, във основа на прилагана методология за оценяване в зависимост от спецификата на активите на Групата. Прилаганите подходи са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, коригирани предвид специфичните особености на активите на Дружеството

4.23 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.23.1 Бизнес комбинация

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.2.

4.23.2 Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.10). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи. През двата съпоставими периода Групата не е претърпяла загуби от обезценка на нетекущи активи.

4.23.3 Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2018 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка главно поради техническо изхабяване на машини, съоръжения и инфраструктура.

4.23.4 Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Групатае изложена на пазарни промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени.

4.23.5 Обезценка на вземания

Групата преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи. Групата прилага изискванията за обезценка на МСФО 9 по отношение на финансовите активи, които се оценяват по амортизирана стойност и по отношение на финансовите активи, които се оценяват по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към 31 декември 2018 г. по преценка на ръководството, е начислена обезценка на вземане в размер на 15 %.

4.23.6 Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 55 522 хил. лв. към 31 декември 2018 г. Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Групата. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 28.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиция в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са Проджект Пропърти ЕООД и Болкан пропърти Истейтс ЕООД.

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

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

По-долу е представена обобщена финансова информация за дъщерните дружества преди вътрешногрупови елиминации:

Проджект Проърти ЕООД

	2018
	'000 лв.
Нетекущи активи	9 200
Текущи активи	40
Общо активи	**9 240**
Текущи пасиви	15
Общо пасиви	**9 215**
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	**25**
Приходи	7

Печалба за периода, отнасяща се до собствениците на предприятието-майка	7
Печалба за периода след датата на придобиването	**7**
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	7
Общо всеобхватен доход за периода след датата на продобиването	**7**
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(251)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	178
Нетен паричен поток	**(80)**

Болкан пропърти Истейтс ЕООД

	2018
	'000 лв.
Нетекущи активи	17 736
Текущи активи	5
Общо активи	**17 741**
Текущи пасиви	-
Общо пасиви	**17 736**
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	**5**
Приходи	**-**
Печалба за периода, отнасяща се до собствениците на предприятието-майка	-
Печалба за периода след датата на придобиването	**-**
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до собствениците на предприятието-майка	-
Общо всеобхватен доход за периода след датата на продобиването	**-**
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	-
Нетен паричен поток	**-**

5.2. Придобиване на дъщерните дружества през 2018 г.

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

Приходите на дъщерното предприятие са в размер на 11 хил. лв. и печалбата на стойност 7 хил. лв., които са включени в консолидирания финансов отчет, са реализирани преди датата на придобиването.

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дъщерните дружества е извършено през 2018 г. Стойността на всяка група придобити активи и пасиви, признати към датата на придобиване, е представена, както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване
	'000 лв.
Търговски и други вземания	26 936
Общо нетекущи активи	**26 936**
Търговски и други вземания	33
Пари и парични еквиваленти	12
Общо текущи активи	**45**
Търговски и други задължения	15
Общо текущи пасиви	**15**
Нетни разграничими активи	**30**

Общата, окончателна цена на придобиване възлиза на 27 хил. лв. и включва покупната цена, платима по банков път. Съгласно договорите за покупка на дружествени дялове, е определен падеж за плащане до 31 март 2019 г. Към настоящият момент Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ е погасило задълженията си.

	'000 лв.
Възнаграждение, платимо по банков път	27
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(12)
Нетно парични средства, платени при придобиването	**15**

Цената на придобиване възлиза на 27 хил. лв., а стойността на придобитите разграничими активи е в размер 30 хил. лв., в резултат на което е отчетен резултат от покупката.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент, както е описано в пояснение 4.4: „Недвижими имоти". Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Групата. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Новопридобитите нетекущи активи са описани в пояснения 6 и 7.

Всички нетекущи активи на Групата на обща стойност 86 117 хил. лв. се намират в България.

Приходите на Групата за 2018 г. са от България, където се намират седалищата на Групата.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Групата. През представения отчетен период Групата няма неразпределени активи, оперативни приходи и разходи.

7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват поземлен имот, машини и съоръжения, прилежащата инфраструктура, благоустройство и други за обект апартаментен комплекс „Карпе Дием", гр. Балчик и разходи за придобиване на нетекущи активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя	**Машини и съоръжения**	**Други**	**Общо**
	'000 лв.	**'000 лв.**	**'000 лв.**	**'000 лв.**

Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2018 г.	2 818	620	519	**3 957**
Салдо към 31 декември 2018 г.	**2 818**	**620**	**519**	**3 957**
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2018 г.	(42)	(48)	(80)	**(170)**
Амортизация за периода	-	(48)	(80)	**(128)**
Салдо към 31 декември 2018 г.	**(42)**	**(96)**	**(160)**	**(298)**
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	**2 776**	**524**	**359**	**3 659**

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) ~~са~~ с обща балансова стойност към 31 декември 2018 г. в размер на 883 хил. лв., са придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към края на периода земите на Групата са оценени от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

Ако беше приложен моделът на цената на придобиване, преносните стойности на земите щяха да възлизат на 2 816 лв.

За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от група „Земи“ вижте пояснение 28.

Към 31 декември 2018 г. Групата няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на поземлен имот, предоставен като обезпечение по заем (вж. пояснение 13) е 2 776 хил. лв.

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват: земи, сгради и търговски обекти – ресторанти и апартаменти, които се намират на територията българското Черноморие – с. Равда, община Несебър и гр. Балчик, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, проект за изграждане на имоти.

Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 28.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2018 г.	**41 675**
Новопридобити активи:	
- прехвърлени от материални запаси	32 031
Предоставени аванси за инвестиционни имоти, вкл. разходи по сделката	(14 215)
Отписани активи в резултат на продажба	(3 969)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	-
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	**55 522**

През 2018 г., съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството-майка, се променя предназначението на апартаментите от комплекс „Карпе Дием“ и същите са рекласифицирани от „Материални запаси“ в „Инвестиционни имоти“.

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложени като обезпечение по заеми (вж. пояснение 13), е 21 275 хил. лв.

Приходите от наеми към 31 декември 2018 г. в размер на 200 хил. лв. са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) в размер на 222 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи”, от които 222 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2018 г.

Част от инвестиционните имоти се отдават под наем по договор за оперативен лизинг.

9. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2018 г.	**33 099**
- отписани, в резултат на продажба	(1067)
- прехвърлени в инвестиционни имоти	32 032
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	**-**

В края на отчетния период, съгласно решение на Съвета на директорите, апартаментите от комплекс „Карпе Дием“ са рекласифицирани от „Материални запаси” в „Инвестиционни имоти“.

През 2018 г. общо 1 067 хил. лв. от материалните запаси са отчетени като разход в печалбата или загубата.

През текущия период не е извършвана обезценка на материални запаси и съответно намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в предходни периоди, не е настъпило през 2018 г..

Балансовата стойност на право на строеж (формирана от покупна цена и съпътстващи разходи по придобиването) за построяването на апартаментен комплекс “Карпе Дием”, в гр. Балчик, предоставено като обезпечение по банков инвестиционен заем е 18 483 хил. лв.

10. Търговски и други вземания

	2018 ‘000 лв. текущи	**2018 ‘000 лв. нетекущи**
Търговски вземания	9 066	-
Други вземания	1 200	26 936
Финансови активи	**10 266**	**26 936**
Предоставени аванси	1 471	-
Предплатени разходи	81	-
Данъчни вземания	3	-
Други вземания	11	-
Нефинансови активи	**1 566**	**-**
Търговски и други вземания	**11 832**	**-**

Вземанията на Групата са краткосрочни и дългосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Предоставените аванси в размер на 1 471 хил. лв. представляват предоставен аванс за придобиване на акции от капитала на обслужващото дружество.

Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка и съгласно решение на ръководството, е начислена обезценка от 15 %, на стойност 260 хил. лв. върху 1 731 хил. лв., които представляват предоставен аванс за придобиване на акции от капитала на обслужващото дружество.

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2018 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:	
- български лева	116
Пари и парични еквиваленти	**116**

12. Собствен капитал

12.1.Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 6 925 156 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2018 '000 лв.
Брой издадени и напълно платени акции:	
В началото на годината	6 925 156
Емисия на акции	-
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	**6 925 156**

12.2.Премиен резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 40 147 хил. лв. е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции, намалена с регистрационните и други регулаторни такси. Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

12.3.Други резерви

	2018 '000 лв.
Други резерви	9 200
Други резерви	**9 200**

13. Възнаграждения на персонала

- **Разходи за персонала**

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(56)
Разходи за социални осигуровки	(14)
Разходи за персонала	**(70)**

- **Задължения към персонала**

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2018 '000 лв.

Текущи:	
Задължения за заплати	3
Задължения за осигурителни вноски	1
Задължения към персонала	**4**

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2019 г.

14. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи
	2018		2018
	‘000 лв.		‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Инвестиционен кредит:			
Главница	-		39 222
Лихви	133		-
Сконто	(7)		(7)
Други задължения към банки	-	-	-
Общо балансова стойност	**126**		**39 215**

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

1. Лихвен процент – валиден базов лихвен процент на банката плюс надбавка.
2. Размер на кредита – 39 222 хил. лв.
3. Срок на кредита – 30 декември 2020 г.
4. Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотекираните имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС (но не по-малко от определения материален интерес в нотариалния акт за договорна ипотека), Дружеството се задължава да извърши предсрочно погасяване на кредита. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
5. Валута, в която се извършват плащанията – евро.
6. Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството и право на строеж.

Съгласно клаузите на договора Дружеството-майка е застраховало предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката. Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на активите заложени като обезпечение по договора за банков инвестиционен кредит е в размер на 42 534 хил. лв. Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност са както следва:

1 януари 2018	**-**	**39 699**	**134**	**-**	**39 833**
Парични потоци:					
Плащания	-	(477)	(1 677)	-	**(2 154)**
Постъпления	-	-	-	-	**-**
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	1 676	-	**1 676**
31 декември 2018	**-**	**39 222**	**133**	**-**	**39 355**

15. Търговски и други задължения

	2018
	‘000 лв.
Текущи:	

Търговски задължения	53
Други задължения	-
Финансови пасиви	**53**
Получени аванси	178
Данъчни задължения	1 515
Други задължения	-
Нефинансови пасиви	**1 693**
Текущи търговски и други задължения	**1 746**

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 31 декември 2018 г. Групата отчита 178 хил. лв. задължения по получени аванси от клиенти по предварителни-договори за покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Дием", находящ се в гр. Балчик.

Данъчните задължения, в размер на 1 502 хил. лв., в края на отчетния период представляват ДДС за внасяне, дължим до 14.02.2019 г.

16. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018 '000 лв.
Приходи от наеми	200
Приходи от продажба на апартаменти	815
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	12
Други приходи	4 776
	5 803

Другите приходи представляват начислена лихва за забава в размер на 4 128 хил. лв. и 648 хил. лв. начислена неустойка.

17. Печалба от продажба на инвестиционни имоти

	2018 '000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	7 228
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(3 969)
	3 259

18. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2018 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(9)
Разходи за консумативи	(3)
	(12)

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2018 '000 лв.
Разходи за комисиони	-
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Дием	(14)
Такси обслужващо дружество	(13)

Разходи за застраховки	(19)
Разходи за регулаторни и други такси	(6)
Независим финансов одит	(4)
Други разходи за външни услуги	(2)
	(58)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2018 г. е в размер на 4 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

20. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2018 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(222)
Държавни и административни такси	(1)
Други разходи	(69)
Обезценка на вземане	(260)
	(552)

21. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2018 '000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 676)
Разходи по други финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	-
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	**(1 676)**
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(86)
Банкови такси и комисиони	(3)
Финансови разходи	**(1 765)**
Капитализирани разходи за лихви	
Финансови разходи	**(1 765)**

22. Доход на акция и дивиденти

23.1 Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството-майка.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2018
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	5 410 000
Средно претеглен брой акции	5 926 047
Основен доход на акция (в лв. за акция)	**0.91**

23.2 Дивиденти

През 2018 г. за Дружеството-майка не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденти към своите акционери, поради факта, че след преобразуване на финансовия резултат за

предходния период (съответно 2017 г.) съгласно изискванията на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от Търговския закон, е регистриран загуба.

Преобразуването на резултатите, подлежащи за разпределение, може да бъде представено както следва:

	2018 '000 лв.
Печалба за предходния период, подлежаща на преобразуване	471
Преобразуване по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	(2 988)
Резултат за разпределяне	**(2 517)**

Тъй като разпределението на дивиденти от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите не е признато задължение за изплащане на дивиденти през 2018 г. във финансовия отчет.

23. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват предимно акционери и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

- Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на предприятието-майка. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2018 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати	(13)
Разходи за социални осигуровки	(5)
Общо възнаграждения	**(18)**

24. Разчети със свързани лица в края на годината

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 4 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 3 хил. лв. и неизплатени възнаграждения за декември на съответната година в размер на 1 хил. лв.

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 9 200 хил. лв.

25. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

26. Условни активи и условни пасиви

През представените периоди няма предявени гаранционни и правни искове към Групата и не са възникнали условни активи и пасиви. Обезпеченията по получени заеми са представени в пояснение 13.

27. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**Пояснение**	**2018** **'000 лв.**

Кредити и вземания:		
Търговски и други вземания	10	9066
Пари и парични еквиваленти	11	116
		9 182

Финансови пасиви	**Пояснение**	**2018 '000 лв.**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми и други финансови пасиви	15	39 215
Търговски и други задължения	16	53
Задължения към свързани лица	26	4
		39 272

Вижте пояснение 4.12 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска
Групата е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 26. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Групата, са описани по-долу.

- **Анализ на пазарния риск**

  - **Валутен риск**

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв., което минимизира в максимална степен наличието на валутен риск за Групата.

  - **Лихвен риск**

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

- **Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2018 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:	
Търговски и други вземания	9 066
Пари и парични еквиваленти	116
Балансова стойност	**9 182**

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството *на* Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки с изключение на описаното в пояснение 13.

Към датата на консолидирания финансовия отчет някои от необезценените търговски и други вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2018 **'000 лв.**
До 3 месеца	**-**
Над 1 година	13
Общо	**13**

По отношение на търговските и други вземания, Групата не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в една географска области и различни индустрии. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Групата не държи обезпечения като гаранция за финансовите си активи.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените финансови активи. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

- **Анализ на ликвидния риск**

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

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

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

Към 31 декември 2018 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2018 г.	**Текущи** **До 6 месеца** **'000 лв.**	**Нетекущи** **От 1 до 5 години** **'000 лв.**
Търговски задължения	53	-
Заеми и други финансови пасиви	178	39 215

Задължения към свързани лица	4	-
Общо	**235**	**39 215**

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск
При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до един месец.

29. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2018 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2018 г.	**Ниво 3 '000 лв.**
Имоти	
- земя	2 776
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	55 522

Справедливата стойност на имотите на Групата е определена на базата на доклади на независим лицензиран оценител. Тя се определя към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦ случаи.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на земята е приложен сравнителният метод, при който се изхожда 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. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Корекцията за тези фактори варира между 33% и 130%, в зависимост от спецификата на имота.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Оценката на сградите (вкл. търговски обекти като част от тях) е извършена чрез прилагане на следните методи и свързаните с тях допускания:
1. метод на разходите – базира се на разходния подход и предполага определяне на възстановителната стойност за изграждане на нов такъв обект;
2. метод на капитализиране на приходите – основава се на предположението, че пазарната стойност на обекта се равнява на сегашната стойност на бъдещия нетен приход от дейността или на капитализираната бъдеща стойност на нетния приход от дейността сега.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи или дисконтовият процент се намали. Оценката е

чувствителна към промени и в двете предположения. Входящите данни, използвани при оценяването са както следва:

Наем	Между 5.82 и 24.80 лв./кв. м
Дисконтов процент	5-6%

В случая е приложен и т.нар. тежестен метод – при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

Проект за изграждане на инвестиционни имоти (Ниво 3)

При определяне на стойността на проекта е приложен методът на дисконтираните парични потоци. Той взема предвид времето и размера на всички планирани входящи и изходящи парични потоци. Прогнозните нетни парични потоци се дисконтират обратно до датата на оценката, което е настоящата стойност на актива. Разработена е прогноза за оперативните разходи за всеки от отделите, както и за неразпределените оперативни разходи, като например мениджмънт и администрация, поддръжка, комунални услуги и др. Стойността при излизане от проекта се определя от прогнозата за годишния нетен оперативен доход за годината, непосредствено след края на периода на държане, разделена на доходността при излизане (процент на капитализация), изразена като процент. Така стабилизираният постоянен темп на растеж на инвестицията се отразява в оценката. Извършените калкулации се базират на заложена вътрешна норма на възвръщаемост базирана на борсови индекси.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, неотдадената под наем част от сградата, заетостта, дисконтовият процент. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения. Входящите данни, използвани при оценяването са както следва:

Среден наем на ден	Между 141 лв./ден
Дисконтов процент	15 %
Средна заетост	60 %

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Имоти **'000 лв.**	**Инвестиционни имоти** **'000 лв.**
Салдо към 1 януари 2018 г.	**2 776**	**41 675**
Печалби, признати в печалбата или загубата:		
- промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	-
Предоставени аванси за инвестиционни имоти, вкл. разходи по сделката	-	(14 215)
Трансфер от „Материални запаси“	-	32 031
Отписани в резултат на продажба	-	(3 969)
Салдо към 31 декември 2018 г.	**2 776**	**55 522**

30. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

Article I. да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и

Article II. да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на собствения капитал към нетния дълг в разумни граници.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2018 '000 лв.
Собствен капитал	56 970
Общо задължения	41 095
- Пари и парични еквиваленти	(116)
Нетен дълг	**40 979**
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	**1:0.72**

Изменението на съотношението през 2018 г. се дължи на значителен ръст на собствения капитал поради формирането на други резерви през периода и отчетената печалба. Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Групата може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

31. Очаквани ефекти при прилагане на МСФО 16

МСФО 16 „Лизинг" влиза в сила от 1 януари 2019 г. и заменя указанията на МСС 17 „Лизинг" и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите. Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Водещият принцип на МСФО 16 е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизингите при лизингополучателите за всички видове лизингови договори. СМСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи, като това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите. Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна. Стандартът изисква да се правят по-подробни оповестявания в сравнение с МСС 17.

За да оцени ефекта от прилагането на стандарта, Групата извърши пълен преглед на всички договори, за да прецени кои съгласно новата дефиниция на МСФО 16 трябва да се считат за лизингови. Договорите са краткосрочни по смисъла на параграф 5, буква "а" на МСФО 16.

32. Събития след края на отчетния период

Не са възниквали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

33. Одобрение на финансовия отчет

Годишният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2018 г. е одобрен от Съвета на директорите на 23 април 2019 г.

Годишен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2018 г.

Съдържание

Страница

Годишен консолидиран доклад за дейността **i**

Доклад на независимия одитор **ii**

Годишен консолидиран доклад за дейността

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

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

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

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

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

Правен статут и обща информация за Групата

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

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

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

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

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

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

Дъщерните дружества нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

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

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

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Групата

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

Инвестиционните цели, които Групата си поставя са следните:

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

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

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

осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;

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

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

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

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

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

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

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

Капитал

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

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

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

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

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

Права на акционерите

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

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

Органи на управление

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

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

Дружеството-майка се управлява от Съвет на директорите в следния състав:
- Людмила Николова Даскалова;
- Зорница Пламенова Ботинова;
- Мария Дончева Радушева.

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

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

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

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

Към настоящия момент участията на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, са както следва:

Людмила Николова Даскалова:

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

Зорница Пламенова Ботинова:

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

Мария Дончева Радушева:

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

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

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

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

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

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

Няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рискове

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Кредитен риск

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

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

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

Ликвиден риск

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

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

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

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

Преглед на дейността на Групата през 2018 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

Коефициента на текуща ликвидност на Групата е 6.36.

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

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

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

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

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

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

Важни научни изследвания и разработки

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

Важни събития и сключени съществени сделки през 2018 г.

През отчетния период е проведено Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството-майка, на което са взети следните решения:
- Избран е нов член на Съвета на директорите в Дружеството-майка – Мария Дончева Радушева;
- Приети са изменения и допълнения в устава на дружеството-майка;
- По предложение на Одитния комитет е избран нов регистриран одитор, който да завери финансовия отчет на Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ за 2018 година.

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

Предвиждано развитие на Групата

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

Групата има следните основни инвестиционни цели:

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

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

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

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

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

Разкриване на регулирана информация

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

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

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

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

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

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

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

Като дружество със специална инвестиционна цел, основният продукт, който предлага, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. Дружеството закупува изцяло завършени недвижими имоти, изгражда или доизгражда такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.
Групата притежава портфейл от активи, формиран от различни недвижими имоти, находящи се по Българското Черноморско крайбрежие. Групата притежава инвестиционни имоти в с. Равда, община Несебър. Същият е отдаван под наем по договор за оперативен лизинг и към 31 декември 2018 г. няма неплатени наеми вноски.
Групата притежава инвестиционни имоти в гр. Балчик. Те включват новопостроените търговски обекти – ресторанти и апартаменти, част от апартаментен комплекс „Карпе Дием".

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

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

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

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

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

Приходите от продажби могат да се представят както следва:

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

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

- **Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна.**

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

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

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

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

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

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

- Лихвен процент – валидният базов лихвен процент на банката плюс надбавка.
- Размер на кредита – към 31 декември 2018 г. задължението по главницата възлиза на 20 054 хил. евро (39 222 хил. лв.)
- Срок на кредита – 30 декември 2020 г.
- Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотекираните имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС (но не по-малко от определения материален интерес в нотариалния акт за договорна ипотека), Дружеството се задължава да извърши предсрочно погасяване на кредита. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството-майка и право на строеж.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Друга полезна информация**

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

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

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

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

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

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

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК и съгласно Устава на Дружеството има назначен на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите - Златко Георгиев Петров.
Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:
гр. Варна, ул. А. С. Пушкин № 24 ет. 2,
телефон: +359 896466877, e-mail: dvi@bsproperties.eu.

Събития след края на отчетния период

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

Декларация за корпоративно управление

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Вътрешен контрол и управление на риска

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

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Групата регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Групата може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.
Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

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

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

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

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

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

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

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

Вътрешен одит

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права.

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

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

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

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

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

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

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

5. *Член 10, параграф 1, буква "и"*
Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите на Дружеството-майка:

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

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

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

Съвет на директорите

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Одитен комитет

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

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

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

Общо събрание на акционерите

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

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

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

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

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

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

Дата: 22 април 2019 г.

Изпълнителен директор: _____

/Людмила Даскалова/

Audit Correct
AUDIT · CONSULTING · LAW

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО

АКЦИОНЕРИТЕ НА

БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансови отчет на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, гр. Варна („Групата"), съдържащ консолидирания отчет за финансово състояние към 31 декември 2018 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и приложение към консолидирания финансов отчет, съдържащо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, гр. Варна към 31 декември 2018 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет".

Ние сме независими от Групата в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Оценяване на инвестиционни имоти по справедлива стойност *Приложение 8 и 31 към консолидирания финансов отчет* Инвестиционните имоти са ключов актив на Групата, чиито размер към 31.12.2018 г. е 55 522 хил. лв. Те формират 56,61% от общите активи. Те се оценяват по справедлива стойност и са отнесени към ниво 3 според йерархията, установена от МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност". Справедливата стойност е определена на база множество преценки, допускания и специфични изчисления от независими оценители. Затова ние сме определили този въпрос като ключов.	В тази област нашите одиторски процедури включиха: •Оценка на контрола относно изходящите данни, използвани за извършване на оценките от страна на ръководството; •Проверка и анализ на квалификацията, независимостта, обективността, способността на външния оценител; •Анализ и оценка на правилното определяне на базата на стойността и използваните подходи и методи за оценяване, направените допускания, използваните входящи параметри на моделите за оценяване; •Алтернативно, контролно определяне на справедливата стойност от сертифицирани оценители на одиторското дружество; •Направен е преглед за пълнота и адекватност на оповестяванията във консолидирания финансов отчет на Групата, вкл. оповестяването на основните предположения.

Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от консолидирания доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с

предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

—идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

—получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.

—оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

—достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

—оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли

разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидираният финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.

б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от консолидирания доклад за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснения 23 и 24 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидирания финансов отчет за годината,

завършваща на 31 декември 2018 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет", включват оценяване дали консолидираният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

—„Одит – Коректˮ ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Групата.

—Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Групата представлява първа поредна година на непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

—Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

—Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

—Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.

—За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на.

„Одит – Корект“ ООД, № 064

1164 София, ул. Вишнева № 12

Росица Тричкова,

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

София, 22 април 2019 г.