

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА
„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ
ЗА ФИНАНСОВАТА 2018 Г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО (в сила от 01.01.2016 г.) , ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 И АЛ. 8 ОТ ЗППК И ПРИЛОЖЕНИЕ №10, КЪМ ЧЛ. 32, АЛ. 1, Т. 2 ОТ НАРЕДБА №2 ОТ 17.09.2003 Г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на СД на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, водени от стремежа да управляваме дружеството в интерес на акционерите, както и на основание изискванията на разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл.100н, ал.7 от ЗППЦК и приложение №10, към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба №2 от 17.09.2003 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 другите емитенти на ценни книжа изготвихме настоящият доклад за дейността /Доклада/. Докладът представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите. Докладът съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Приложена към настоящия доклад е декларация за корпоративно управление на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2018 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа, са оповестени в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е учредено на 10.03.2005 г. и е вписано с Решение № 1/05.05.2005 г. на СГС в регистъра на търговските дружества по ф.д. 5209/2005 г., парт. № 93591, том 1225, рег. I, стр. 137. Дружеството е получило лиценз от Комисията за финансов надзор с Решение № 118-ДСИЦ от 14 февруари 2006 г. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок.

Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК:131423120.

Към 31.12.2018 г. дружеството е с регистриран капитал в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 бр. обикновени, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лв. всяка една.

“БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е със седалище, адрес на управление, телефон, телефакс, e-mail , website , както следва:

Адрес: София 1407 , район Лозенец, бул. ”Черни връх” № 67

телефон: +359 2 868 7196 телефакс: +359 8687196

e-mail: dvi@big-adsic.com

website: www.big-adsic.com

Адресът за кореспонденция с „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е гр. София, ул. Михаил Тенев 12, Бизнес Център Евротур, ет.2, офис 6.

Структура на капитала

Към 31.12.2018 г. структурата на капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е следната:

Таблица №1

Име/наименование	Брой притежавани акции	Процент от капитала
ЗК „ЛЕВ ИНС” АД	300 000 броя	46.15 %
„АТЛАС” ООД	200 000 броя	30.77 %
Иванка Тодорова Иванова	89 723 броя	13.81 %
Други акционери - физически и юридически лица	60 277 броя	9.27 %

Икономическа група на емитента

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е част от икономическа група и няма участия в дъщерни дружества.

Информация относно системата на управление на дружеството

“БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите. Към 31.12.2018 г. СД на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е в следния състав:

- Ибрахим Салихов Гъралийски – Изп. директор
- Иван Лазаров Станев – Председател на СД
- Дойчо Динев Дойчев – Независим член на СД

През 2018 г. не е извършвана промяна в представителството на дружеството. Дружеството се представлява от изпълнителен директор - Ибрахим Салихов Гъралийски.

През 2018 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Основна дейност

Предметът на дейност на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Инвестиционните цели на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и установената стратегия за разгръщане на дейността му съобразно приетите инвестиционна програма и устав. Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

В устава на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ са предвидени възможностите за инвестиране на свободните парични средства на Дружеството:

1. в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничение;

2. в ипотечни облигации – до 10 на сто от активите;
3. в други активи, при положение че това е допустимо от закона.

Основната сфера на дейност на дружеството е инвестиране и строеж на недвижими имоти, продажба на недвижими имоти и отдаване под наем на недвижими имоти. Съгласно устава “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ може да секюритизира следните видове недвижими имоти:

- Недвижими имоти с жилищно предназначение: апартаменти, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени и др.;
- Недвижими имоти с хотелско предназначение: хотели, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени и др.;
- Недвижими имоти с търговско предназначение: магазини, складове, офис сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени и др. ;
- Земеделски земи;
- Недвижими имоти с промишлено предназначение: промишлени сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени и др.;
- Недвижими имоти със спортно-развлекателно предназначение.

2. Пазари и продажби

Към 31.12.2018 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ не регистрира приходи от дейността.

Таблица № 2

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	2016	%	2017	%	2018
а	1		2		3
А. Приходи от дейността					
I. Нетни приходи от продажби на:					
1. Продукция	0	0%	0	0%	0
2. Стоки	0	0%	0	0%	0
3. Услуги	0	0%	0	0%	0
4. Други	0	0%	0	0%	0
Общо за група I:	0	0%	0	0%	0
II. Приходи от финансираня	0	0%	0	0%	0
в т.ч. от правителството	0	0%	0	0%	0
Общо за група II:	0	0%		0%	0
III. Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	15	-100%	0	0%	0
2. Приходи от дивиденди	0	0%	0	0%	0
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0%	0	0%	0
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	0%	0	0%	0
5. Други	0	0%	145	0%	0
Общо за група III:	15	867%	145	-100%	0
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	15	866,67%	145	-100,00%	0

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

Дейността на дружеството не е свързана с възможност за екологични проблеми и дружеството не отчита екологичния риск като специфичен за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ.

Към 31.12.2018 г. дружеството има назначен на трудов договор един служител – директор за връзки с инвеститорите. Директорът за връзки с инвеститорите е назначен на трудов договор съгласно изискванията на разпоредбата на чл. 116г от ЗППЦК.

Дружеството няма други служители, назначени на трудов договор.

IV. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители от 500 души през финансовата година. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените в Закона за счетоводството критерии може да бъде направен извод, че за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на Съвета на директорите.

V. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Към 31.12.2018 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ регистрира отрицателен финансов резултат преди облагане с данъци в размер на 49 хил. лв. в сравнение с отчетената през 2017 г. печалба на стойност 91 хил. лв. и регистрираната за 2016 г. загуба от 27 хил. лв.

Таблица № 3

(в хил. лв.)					
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	2016	%	2017	%	2018
а	1		2		3
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал	650	0%	650	0%	650
II. Резерви	1	0%	1	0%	1
III. Финансов резултат					
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:					
неразпределена печалба	0	0%	0	0%	0
непокрита загуба	-158	17,09%	-185	-49,19%	-94
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	0	0%	0	0%	0
2. Текуща печалба	0	0%	91	100%	0
3. Текуща загуба	-27	-100%	0	-100%	-49
Общо за група III:	-185	-49,19%	-94	52,13%	-143
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	466	19,53%	557	-8,80%	508

Таблица № 4

	2016	2017	2018
ОПЕРАТИВЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ	-40	-52	-47

Към 31.12.2018 г. дружеството отчита оперативна загуба на стойност 47 хил. лв., в сравнение с регистрираната към 31.12.2017 г. оперативна загуба на стойност 52 хил. лв. и оперативна загуба в размер на 40 хил. лв. към 31.12.2016 г.

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 5

(в хил. лв.)					
РАЗХОДИ	2016	%	2017	%	2018
а	1		2		3
I. Разходи по икономически елементи					
1. Разходи за материали	0	0%	0	0%	0
2. Разходи за външни услуги	35	34,29%	47	-10,64%	42
3. Разходи за амортизации	0	0%	0	0%	0
4. Разходи за възнаграждения	1	0%	1	0%	1
5. Разходи за осигуровки	4	0%	4	0%	4
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0%	0	0%	0
7. Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0%	0	0%	0
8. Други, в т.ч.:	0	0%	0	0%	0
Общо за група I:	40	30%	52	-9,62%	47

Към 31.12.2018 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ отчита разходи по икономически елементи в размер на 47 хил. лв., което представлява намаление на разходите по икономически елементи с 9,62 % в сравнение със стойността им за 2017 г. в размер на 52 хил. лв. Разходите през 2016 г. възлизат на 40 хил. лева.

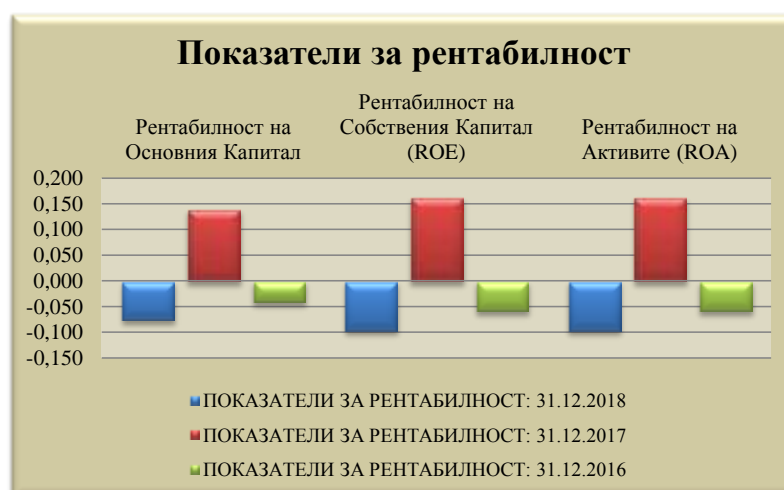
ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

През 2018 г. Дружеството не отчита текущи и нетекущи пасиви, поради което в изложението не се представят показатели за ликвидност и задлъжнялост.

ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 6

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Рентабилност на Основния Капитал	-0,075	0,140	-0,042
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-0,096	0,163	-0,058
Рентабилност на Активите (ROA)	-0,096	0,163	-0,058



Рентабилност на Собствения капитал ROE

Показателят за Рентабилност на Собствения капитал се изчислява като нетния финансов резултат на дружеството се изрази като процент от собствения капитал. Това съотношение измерва абсолютната възвращаемост за акционерите по отношение на техните абсолютни инвестиции.

Към 31.12.2018 г. този показател е с отрицателна стойност в размер на (0,096) докато и през 2017 година стойността на коефициента е положителна, поради отчетената от дружеството печалба. През 2018 г. собственият капитал на дружеството намалява с 8,80 %.

Рентабилност на активите (ROA)

Показателят за Рентабилност на активите показва ефективността на използване на общите активи.

Към 31.12.2018 г. този показател е идентичен с показателя за рентабилност на Собствения капитал поради равенството между собствен капитал и обща сума на активите или липсата на дълг.

Рентабилност на основния капитал

Към 31.12.2018 г. коефициентът на Рентабилност на основния капитал е в размер на (0,075). През 2018 г. спрямо 2017 г., основният капитал на дружеството остава без изменение, като нетния финансовия резултат е отрицателен спрямо отчетения през 2017 г. положителен финансов резултат.

VI. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Акционерите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от мениджмънта на компанията екип. Систематични рискове са: политическият риск, макроикономическият риск, инфлационният риск, валутният риск, лихвеният риск, данъчният риск.

Таблица № 9

Вид риск	Описание
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК	Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството, или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което средата, в която оперират местните стопански субекти да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Политическите рискове за България в международен план са свързани с поетите ангажименти за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равноправен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност ограничаване на неефективните разходи, от една страна, както и със силната дестабилизация на страните от Близкия изток, зачестяващите заплахи от терористични атентати в Европа, бежански вълни и нестабилност на ключови страни в непосредствена близост до България. България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общоевропейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия изток. Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.

ОБЩ
МАКРОИКОНОМ
ИЧЕСКИ РИСК

По данни на Националния статистически институт през декември 2018 г. общият показател на бизнес климата намалява с 0.5 пункта в сравнение с предходния месец в резултат на по-неблагоприятния бизнес климат в промишлеността.

Бизнес климат – общо



Източник: НСИ

Съставният показател „бизнес климат в промишлеността“ през декември 2018 г. се понижава с 2.7 пункта главно поради по-резервираните очаквания на промишлените предприемачи за бизнес състоянието на предприятията през следващите шест месеца. По тяхно мнение настоящата производствена активност се запазва, като очакванията им за дейността през следващите три месеца са по-благоприятни. Несигурната икономическа среда и недостигът на работна сила остават най-сериозните пречки за развитието на бизнеса, посочени съответно от 37.0 и 34.1% от предприятията. По отношение на продажните цени в промишлеността по-голяма част от мениджърите предвиждат запазване на тяхното равнище през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през декември съставният показател „бизнес климат в строителството“ запазва приблизително нивото си от предходния месец. Анкетата регистрира подобрение в оценките на строителните предприемачи относно настоящото бизнес състояние на предприятията, докато очакванията им за следващите шест месеца са по-резервирани. Основните проблеми за дейността продължават да бъдат свързани с недостига на работна сила, несигурната икономическа среда и конкуренцията в бранша, макар че през последния месец се отчита намаление на негативното им влияние. Относно продажните цени в строителството мениджърите не очакват промяна през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт съставният показател „бизнес климат в търговията на дребно“ нараства с 3.2 пункта, което се дължи на оптимистичните оценки и очаквания на търговците на дребно за бизнес състоянието на предприятията. Същевременно обаче очакванията им, както за обема на продажбите, така и за поръчките към доставчиците през следващите три месеца са по-неблагоприятни. Най-сериозното затруднение за бизнеса остава конкуренцията в бранша, посочено от 57.0% от предприятията. През последния месец се наблюдава и засилване на негативното влияние на фактора „недостатъчно търсене“, който измества на трето място фактора „несигурна икономическа среда“. Търговците на дребно предвиждат продажните цени в сектора да запазят своето равнище през следващите три месеца.

По данни на Националния статистически институт през декември съставният показател „бизнес климат в сектора на услугите“ остава приблизително на равнището си от ноември. По отношение на търсенето на услуги настоящата тенденция се оценява като намалена, като и очакванията за следващите три месеца са по-резервирани. Конкуренцията в бранша и несигурната икономическа среда продължават да са основните пречки за дейността на предприятията. Относно продажните цени в сектора на услугите мениджърите очакват те да останат без промяна през следващите три месеца.

Икономическата оценка на Управителния съвет на Европейската Централна Банка към 13 септември 2018 г. отчита, че през третото тримесечие на 2018 г. БВП в реално изражение на еврозоната нараства на тримесечна база с 0,2% след растеж от 0,4% през предходните две тримесечия. Най-новите данни и резултати от проучвания са по-слаби от очакваното, отразявайки намаляващия принос на външното търсене и някои специфични фактори за отделни страни и сектори. Независимо че някои от тези фактори вероятно ще отшумят,

	<p>това може да е признак за предстояща по-слаба инерция на растеж. В същото време вътрешното търсене, подкрепено също и от позицията на Управителния съвет за нерестриктивна парична политика, продължава да подпомага икономическия подем в еврозоната. Стабилният пазар на труда, който намира проявление в нарастваща заетост и повишаващи се заплати, все така подкрепя частното потребление. Освен това вътрешното търсене, благоприятните условия на финансиране и подобряващите се баланси имаха положително влияние върху бизнес инвестициите. Жилищните инвестиции остават стабилни. В допълнение се очаква икономическата активност в световен мащаб да продължи да се засилва, макар и с по-бавен темп, стимулирайки износа от еврозоната.</p> <p>Според макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ от декември 2018 г. се предвижда БВП на еврозоната в реално изражение да нарасне на годишна база с 1,9% през 2018 г., 1,7% през 2019 г., 1,7% през 2020 г. и с 1,5% през 2021 г. В сравнение с макроикономическите прогнози на експертите от ЕЦБ от септември 2018 г. прогнозата за растежа на реалния БВП е ревизирана леко надолу за 2018 г. и 2019 г. Рисковете относно перспективите за растежа в еврозоната могат все още да се оценят като в общи линии балансирани. Балансът на рисковете обаче се измества към по-ниски от очакваните резултати вследствие на трайната несигурност, свързана с фактори от геополитически характер, заплахата от протекционизъм, уязвими места в нововъзникващите пазари и колебанията на финансовите пазари.</p>																										
ЛИХВЕН РИСК	<p>Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.</p> <p>На своето заседание по въпросите на паричната политика на 13 декември 2018 г. Управителният съвет взе решение да преустанови нетните покупки на активи през декември 2018 г., като запази без промяна основните лихвени проценти на ЕЦБ и доразвие ориентира си за реинвестиране на активи. Независимо че постъпващите данни са по-слаби от очакваното, отразявайки по-ниското външно търсене, а и поради някои фактори, специфични за отделни страни и сектори, силното в основата си вътрешно търсене продължава да подкрепя икономическия подем в еврозоната и постепенно засилващия се инфлационен натиск. Това затвърждава увереността на Управителния съвет, че устойчивото доближаване на инфлацията до целевото ѝ равнище ще продължи и ще се запази дори след преустановяването на нетните покупки на активи. Същевременно остава налице значителна несигурност, свързана с геополитически фактори, със заплахата от протекционизъм, с уязвими места в страните с нововъзникващи пазари и колебанията на финансовите пазари. Ето защо все още е необходима политика на значително парично стимулиране, която да подпомага по-нататъшното засилване на натиска на вътрешните цени и на динамиката на общата инфлация в средносрочен план. Ориентирът на Управителния съвет относно основните лихвени проценти на ЕЦБ, подкрепен от реинвестициите на значителен обем придобити активи, продължава да осигурява необходимото парично предлагане за устойчивото доближаване на инфлацията към целевото ѝ равнище. Във всеки случай Управителният съвет е в готовност да приспособява всички свои инструменти в зависимост от обстоятелствата, за да гарантира, че инфлацията продължава устойчиво да се доближава до целевото си равнище.</p> <div data-bbox="564 1491 1270 1886" data-label="Figure"> <p>ОСНОВЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Месец</th> <th>Основен лихвен процент</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Януари 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Февруари 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Март 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Април 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Май 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Юни 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Юли 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Август 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Септември 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Октомври 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Ноември 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> <tr><td>Декември 2018 г.</td><td>0,00</td></tr> </tbody> </table> <p>— Основен лихвен процент 01.01.2018 - 31.12.2018</p> </div> <p style="text-align: right;">*Източник: БНБ</p>	Месец	Основен лихвен процент	Януари 2018 г.	0,00	Февруари 2018 г.	0,00	Март 2018 г.	0,00	Април 2018 г.	0,00	Май 2018 г.	0,00	Юни 2018 г.	0,00	Юли 2018 г.	0,00	Август 2018 г.	0,00	Септември 2018 г.	0,00	Октомври 2018 г.	0,00	Ноември 2018 г.	0,00	Декември 2018 г.	0,00
Месец	Основен лихвен процент																										
Януари 2018 г.	0,00																										
Февруари 2018 г.	0,00																										
Март 2018 г.	0,00																										
Април 2018 г.	0,00																										
Май 2018 г.	0,00																										
Юни 2018 г.	0,00																										
Юли 2018 г.	0,00																										
Август 2018 г.	0,00																										
Септември 2018 г.	0,00																										
Октомври 2018 г.	0,00																										
Ноември 2018 г.	0,00																										
Декември 2018 г.	0,00																										
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК	<p>Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценят и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.</p> <p>По предварителни данни на НСИ индексът на потребителските цени за януари 2018 г. спрямо декември 2017 г. е 100.3%, т.е. месечната инфлация е 0.3%. Годишната инфлация за</p>																										

	<div style="text-align: center;"> <p style="text-align: right;">*Източник:НСИ</p> </div>
<p>ВАЛУТЕН РИСК</p>	<p>Експозицията към валутния риск представлява зависимостта и ефектите от изменението на валутните курсове. Систематичният валутен риск е вероятността от евентуална промяна на валутния режим на страната (валутен борд), което би довело или до обезценяване на лева или до поскъпване на лева спрямо чуждестранните валути.</p> <p>Валутният риск ще има влияния върху компании, имащи пазарни дялове, плащанията на които се извършват във валута, различна от лева и еврото. Тъй като съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обръщение, равно на валутните резерви на банката, рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои във евентуално предсрочно премахване на валутния борд в страната. На този етап това изглежда малко вероятно, тъй като очакванията са валутният борд да бъде отменен при приемането на еврото в България за официална платежна единица.</p> <p>Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши, когато България се присъедини към втория етап на Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. На практика, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Дания, Естония, Кипър, Литва, Латвия, Малта), са свидетели на колебания, които са съществено по-малки от позволените ±15%.</p> <p>Фиксираният курс на лева към еврото не елиминира за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но към настоящия момент дружеството не счита, че такъв риск би бил съществен по отношение на дейността му. Дружеството може да бъдат засегнато от валутния риск в зависимост от вида на валутата на паричните постъпления и от вида на валутата на потенциалните заеми на дружеството.</p> <p>Съгласно „External Debt Statistics: Guide for Compilers and Users“, стр. 7, параграф 2,3, Брутният външен дълг към даден момент представлява размерът на текущите и безусловни задължения, изискващи плащане(ия) на главница и/или лихва от дебитора в даден бъдещ момент, които се дължат на нерезиденти от резидентите на дадена икономика. Високият брутен външен дълг е предпоставка за потенциални проблеми с изплащането на задълженията, особено когато съществува значителен валутен риск.</p> <p>По предварителни данни на БНБ от 29.01.2019 г. брутният външен дълг в края на ноември 2018 г. е 33 797 млн. евро (61.2% от БВП), което е с 399.7 млн. евро (1.2%) повече в сравнение с края на 2017 г. (33 397.3 млн. евро, 64.6% от БВП). Дългът нараства с 601.8 млн. евро (1.8%) спрямо ноември 2017 г. (33 195.2 млн. евро, 64.3% от БВП). В края на ноември 2018 г. дългосрочните задължения са 25 432.1 млн. евро (75.2% от брутния дълг, 46.1% от БВП), като намаляват със 163.3 млн. евро (0.6%) спрямо края на 2017 г. (25 595.3 млн. евро, 76.6% от дълга, 49.5% от БВП). Дългосрочният дълг намалява със 142.3 млн. евро (0.6%) спрямо ноември 2017 г. (25 574.3 млн. евро, 49.5% от БВП). Краткосрочните задължения възлизат на 8 365 млн. евро (24.8% от брутния дълг, 15.2% от БВП) и нарастват с 563 млн. евро (7.2%) спрямо края на 2017 г. (7 802 млн. евро, 23.4% от дълга, 15.1% от БВП). Краткосрочният външен дълг нараства със 744.1 млн. евро (9.8%) спрямо ноември 2017 г. (7 620.9 млн. евро, 14.8% от БВП)..</p>
<p>ДАНЪЧЕН РИСК</p>	<p>От определящо значение за финансовия резултат на компаниите е запазването на текущия данъчен режим. Няма гаранция, че данъчното законодателство, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата</p>

печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика.
--

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи рискове:

ДОСТЪП ДО ИЗТОЧНИЦИ И ЦЕНА НА ФИНАНСИРАНЕ

Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти на дружеството в известна степен е зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите) пряко ще рефлектира върху възвръщаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Финансовите институции отпускат все по – малко кредити. Основните причини за това са спадът в цените на жилищата и по-малкият процент на финансиране от страна на банките.

ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

През последните години цените на имотите в страната бележат благоприятен тренд на развитие.

За „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ това също води до намаляване на риска от потенциална реализация на притежавания собствен имот.

VII. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Към момента на съставяне на настоящия доклад за дейността през 2018 г. не са възникнали други събития след датата на годишното приключване, които да изискват корекция на финансовите отчети или да представляват важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа.

VIII. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Инвестиционните цели на дружеството са обусловени от установената стратегия за развитие на дейността и приетите инвестиционна програма и устав.

През 2018 г. ръководството на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ ще продължи да полага усилия за реализация на инвестиционните стратегии на дружеството, като ще се стреми да повиши рентабилността на извършваната дейност.

IX. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНО-ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Поради специфичния предмет на дейност „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ не осъществява научни изследвания и разработки.

Х. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2018 г. не са придобивани и не са прехвърляни собствени акции на дружеството.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

ХІ. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите

Изпълнителният член на Съвета на директорите Ибрахим Гърралийски е получил за 2018 г. брутно трудово възнаграждение в размер на 20 011 лв. Другите членове на Съвета на директорите не получават възнаграждения.

2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Членовете на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не притежават акции от капитала на дружеството.

3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

4. Участието на членовете на съветите 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

Таблица № 10

Име	Участие в управителните и контролни органи на други дружества, участие като неограничено отговорни съдружници и прокуристи	Участие с повече от 25 на сто в капитала на други дружества
Ибрахим Салихов Гърралийски – Председател и Изп.член на СД	- „Бългериън Маунтин Кънсълтънтс“ ООД – управляващ съдружник; - „БУЛГАРЦВЕТ – ЕЛИН ПЕЛИН“ АД с ЕИК: 122048988 - член на СД; - „Армейски холдинг“ АД с ЕИК: 121213274 - член на НС; - „Екотех 1“ ЕООД с ЕИК: 130468276 – управител. - „Лев Корпорация“ АД, ЕИК: 121337947	„Бългериън Маунтин Кънсълтънтс“ ООД
Иван Лазаров Станев – член на СД	- ЕСТ АД – член на Съвета на директорите; - Голд Лизинг ООД – управител;	Участва в капитала на „Голд Лизинг“ ООД – притежава 0.5 % от капитала

Име	Участие в управителните и контролни органи на други дружества, участие като неограничено отговорни съдружници и прокуристи	Участие с повече от 25 на сто в капитала на други дружества
	- Спартак Секюрити АД – член на Съвета на директорите; - „Пела” ЕООД – Управител; - „Нек” ЕООД – Управител.	
Дойчо Динев Дойчев – член на СД	Не участва	Не участва

5. Сключени през 2018 г. договори с членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2018 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

Очакванията са, че „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ ще продължи да се развива в сферата на недвижимите имоти при полагане на постоянни усилия за увеличаване благосъстоянието на акционерите.

XII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

XIII. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

XIV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI A ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. 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

Към 31.12.2018 г. дружеството е регистрирало нетни приходи от продажби в размер на 0 (нула) лв.

2. 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 относно приходите, разпределени по основни категории дейност
През отчетната финансова година Дружеството не отчита приходи

◇ Информация относно приходите, разпределени по вътрешни и външни пазари
Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти само на територията на Република България. Дружеството реализира приходи от дейност в страната.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

През 2018 г. дружеството не е сключвало големи сделки и сделки, които са от съществено значение за дейността му.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период

През 2018 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица, с изключение на оповестените във финансовия отчет.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му

Към 31.12.2018 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2018 г.

През 2018 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина.

Към 31.12.2018 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем

Дружеството няма сключени договори за заем в качеството си на заемополучател.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем

Към 31.12.2018 г. дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател.

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

Към 31.12.2018 г. дружеството не е емитирало нови акции и не е увеличавало акционерния си капитал.

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

Ръководството на дружеството няма публикувани прогнози относно финансовите резултати 2018 г., респективно не е коригирало такива прогнози.

12. 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

Ръководството на дружеството ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на по-голяма текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегия на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

13. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група

През разглеждания период не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

14. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Относно гарантиране ефективността на работата на външните одитори, Дружеството прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

15. Информация за настъпили промени в Управителните органи на дружеството

През 2018 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството.

Към 31.12.2018 г. СД на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е, както следва:

- Ибрахим Салихов Гъралийски – Изпълнителен директор
- Иван Лазаров Станев – Председател на СД
- Дойчо Динев Дойчев – Независим член на СД

През 2018 г. не е извършвана промяна в представителството на дружеството. Дружеството се представлява от изпълнителен директор Ибрахим Салихов Гъралийски.

През 2018 г. не е назначаван или освобождаван прокурист на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

16. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

17. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

На 21.07.2014 г. Дружеството е завело съдебен иск срещу „ВИВЕЛО” АД за вземане на стойност 60 630.730 лв.. „ВИВЕЛО“ АД е осъдено да заплати претендираната сума, за което през м.12.2016 г. на дружеството е издаден изпълнителен лист. През 2017 г. събирането на присъденото вземане е възложено на ЧСИ Орлин Мендов.

Въз основа на решение на СД на дружеството от 01.06.2017 г. е заведен съдебен иск срещу Мария Василева Бонева и Ангел Трендафилов Бонев поради неизпълнение на задължението им по предварителен договор от 30 май 2013 г. с който ответниците Мария Василева Бонева и Ангел Трендафилов Бонев са се задължили да продадат на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, гр. София свой собствен недвижим имот и Анекс към предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 26.08.2013 г., въз основа на който Мария Василева Бонева и Ангел Трендафилов Бонев солидарно да бъдат осъдени да

заплатят на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, гр. София парична сума в размер на 121 263.12 лева, представляващи дължим остатък от задължение в размер на 62 000.88 евро, формирано като сбор от платен задатък по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 30 май 2013 г. в размер на 51 000 евро и 11 000.88 евро неиздължена неустойка.

На 09.06.2017 г. “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е завело иск по т.д. № 1982/2017 г., СГС – Търговско отделение ТО VI-6 състав срещу ВИБЕЛО АД с ЕИК: 201019938 за получаване на целия размер на дължимото капаро по сключения договор за покупко-продажба на недвижим имот от 03.07.2013 г., както и на Анекса към него от 01.08.2013 г. за прехвърляне на собствеността на имота, предмет на договора, а именно: книжарница-офис, находяща се в гр. София, р-н Триадница, ул. Деян Белишки № 62 в размер на 61 000 евро.

18. Данни за директора за връзки с инвеститорите

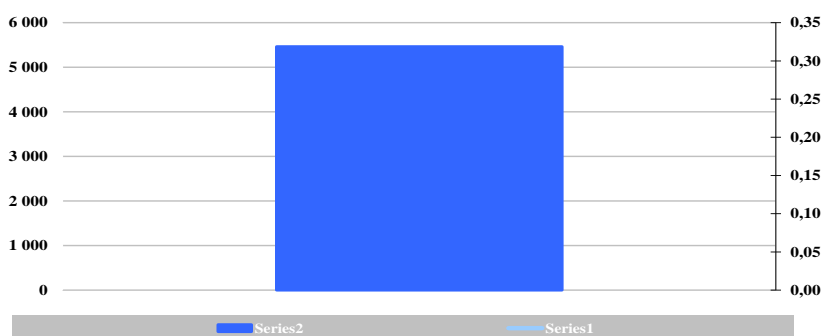
Към 31.12.2018 г. Директор за връзки с инвеститорите на дружеството е Пламен Илчев Пеев.

тел. + 359 2 9882413,

факс: +359 2 9804881;

e-mail:dvi@big-adsic.com

XV. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОДА 01.01.2018 Г. – 31.12.2018 Г.



XVI. РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 НА НАРЕДБА 2

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Към 31.12.2018 г. капиталът на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя акции с номинална стойност 1.00 лев всяка една.

Всички издадени акции са от един клас - обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Цялата емисия акции е регистрирана за търговия на “Пазар на дружества със специална и инвестиционна цел” БФБ-София АД.

Съгласно разпоредбите на чл. 17 от Устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП”

АДСИЦ, дружеството издава само безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции, водени в регистрите на "Централен депозитар" АД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени и привилегирани акции. Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Чл. 18, ал. 1 от Устава предвижда, че всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Съгласно разпоредбите на чл. 22 от Устава, Дружеството може да издава привилегирани акции, даващи право на гарантиран дивидент, ликвидационен дял или привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции са с право на глас. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас и привилегирани акции, даващи право на допълнителен ликвидационен дял. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала.

Към 31.12.2018 г. емисията акции на дружеството се търгува на Base Market на „БФБ София“ АД, Сегмент за дружества със специална и инвестиционна цел.

Към 31.12.2018 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА НА “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ към 31.12.2018 г.

Име/наименование	Брой притежавани акции	Процент от капитала
ЗК „ЛЕВ ИНС“ АД	300 000 броя	46.15 %
„АТЛАС“ ООД	200 000 броя	30.77 %
Иванка Тодорова Иванова	89 723 броя	13.81 %
Други акционери - физически и юридически лица	60 277 броя	9.27 %

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Съгласно разпоредбата на чл. 21 от Устава на дружеството, акциите на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

Не съществуват ограничения за придобиване и притежаване на акции от капитала на дружеството, нито е необходимо получаване на одобрение от или друг акционер на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

3. Информацията относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Към 31.12.2018 г. акционерите, притежаващи пряко 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството са:

Име/наименование	Брой притежавани акции	Процент от капитала
ЗК „ЛЕВ ИНС“ АД	300 000 броя	46.15 %
„АТЛАС“ ООД	200 000 броя	30.77 %
Иванка Тодорова Иванова	89 723 броя	13.81 %

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Дружеството няма система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях. Всеки служител, който е акционер гласува по свое усмотрение.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Не съществуват ограничения в правата на глас на акционерите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ.

Съгласно Устава на Дружеството, правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите на дружеството участвуват в общото събрание лично или чрез законен представител или пълномощник, упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно, отговарящо на изискванията, предвидени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Съгласно Устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ общото събрание на акционерите на дружеството избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение, тантиеми и гаранцията за управлението им, в съответствие с изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите следва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорени съдружници в търговско дружество и не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, при останали неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия на друг член на Съвета на директорите или член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

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

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 /двадесет и пет/ процента от гласовете в общото събрание на акционерите или е свързано с дружеството

- лице;
- 3. лице, което е в трайни търговски отношения с дружеството;
- 4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3 на тази алинея;
- 5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на дружеството.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от Общото събрание на акционерите и предсрочно при възникнала невъзможност да отговаря на общите и специални изисквания на нормативните катове, както и в случаите на причиняване на загуби и пропуснати ползи за дружеството или са сериозно засегнати интересите на дружеството.

Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат от общото събрание на акционерите.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Съгласно разпоредбите на чл. 50 от Устава, Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите. Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функциите по оперативното управление на дружеството на изпълнителен/ни директор/и. Изпълнителните директори могат да бъдат сменени по всяко време. Съветът на директорите овластява изпълнителните директори да представляват дружеството заедно или поотделно. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време.

Съгласно разпоредбите на чл.51 ал.1 от Удстава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ Съветът на директорите взема решения относно:

1. покупка на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества и с банката-депозитар;
3. свикване на Общо събрание на акционерите на дружеството;
4. контролиране изпълнението на договорите по т.2., оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката-депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. инвестиране на свободните средства на дружеството в активи по чл. 13, ал. 2 от този устав;
7. избиране и упълномощаване на инвестиционни посредници, които да поемат и обслужат емисиите от увеличенията на капитала на дружеството и емисиите облигации, издавани от дружеството;
8. определяне и освобождаване от това им качество на изпълнителните директори на дружеството и на Председателя на съвета на директорите;
9. определяне на лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
10. назначаване на трудов договор на директор за връзки с инвеститорите;
11. приемане на правилник за работата си и вътрешни правила за дейността на дружеството;
12. сключване на договор за банков кредит при спазване на изискванията по този устав и действащото законодателство, както и за предоставяне на обезпечения за задълженията на дружеството;
13. всички останали въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно законодателството и настоящия устав са от изключителна компетентност на Общото събрание на акционерите.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може с единодушие на присъстващите членове на Съвета на директорите да приема решения за увеличаване регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от

20 000 000 /двадесет милиона/ лева чрез издаване на нови акции.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може с единодушие на присъстващите членове на Съвета на директорите да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 20 000 000 /двадесет милиона/ лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и на този устава.

Съгласно Устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ решението за обратно изкупуване на акции се взема от Общото събрание на акционерите на дружеството с мнозинство 2/3 от представените акции.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ няма сключени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му 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

Не съществуват споразумения между „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ и членовете на СД или служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

XVII. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството преценява, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

Декларацията за корпоративно управление на дружеството към 31.12.2018 г. съгласно изискването на чл. 100н, ал. 8 във връзка с ал. 7 на ЗППЦК е представена като самостоятелен документ, представляващ неразделна част от настоящия доклад.

Дата на съставяне:
26.03.2019 г.

За „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ:
/Ибрахим Салихов Гъралийски
– Изп. член на СД/