

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
“БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ
ЗА ФИНАНСОВАТА 2015 г.

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО (в сила до 31.12.2015 г.), 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

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. 33 от Закона за счетоводството (в сила до 31.12.2015 г.), 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 финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Докладът отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството.

Настъпилите през 2015 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 31.12.2015 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 Врѝх” № 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 бул.”Цариградско шосе” № 111-117, Бизнес Център Евротур, ет.2., офис 6.

Структура на капитала

Към 31.12.2015 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	46.154 %
„АТЛАС” АД	200 000 броя	30.769 %
Иванка Тодорова Иванова	89 718 броя	13.803 %
Други акционери - физически и юридически лица	60 281 броя	9.274 %

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 31.12.2015 г. СД на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е в следния състав:

- Ибрахим Салихов Гъралийски –Изп.директор
- Иван Лазаров Станев – Председател на СД
- Илиян Петков Данов – член на СД

През 2015 г. не е извършвана промяна в състава на СД и в представителството на дружеството. Дружеството се представлява от изпълнителен директор Ибрахим Салихов Гъралийски.

През 2015 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” АДСИЦ 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 31.12.2015 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ регистрира нетни приходи от продажби в размер на 71 хил. лв. Общо приходите от дейността на дружеството за 2015 г. са в размер на 74 хил. лв., което представлява ръст от 429 % спрямо регистрираните към 31.12.2014 г. общо приходи от дейността на стойност 14 хил. лв.

Таблица № 2

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	2013	%	2014	%	2015
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	100%	71
Общо за група I:	0	0%	0	100%	71
II. Приходи от финансиране					
в т.ч. от правителството					
Общо за група II:	0	0%	0	0%	0
III. Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	13	8%	14	-79%	3
2. Приходи от дивиденди	0	0%	0	0%	0
3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0%	0	0%	0
курсове	0	0%	0	0%	0
5. Други	0	0%	0	0%	0
Общо за група III:	13	100%	14	-79%	3
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	13	8%	14	429%	74

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Към 31.12.2015 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ регистрира финансов резултат нетна загуба в размер на 20 хил. лв. в сравнение с отчетената през 2014 г. нетна загуба на стойност 25 хил. лв. и регистрираната за 2013 г. нетна загуба от 32 хил. лв.

Таблица № 3

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	2013	%	2014	%	2015
а	1		2		3
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ					
I. Основен капитал	650	0%	650	0%	650
II. Резерви	1	0%	1	0%	1
III. Финансов резултат	0	0%	0	0%	0
1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:					
неразпределена печалба	-81	40%	-113	-22%	-138
непокрита загуба	0	0%	0	0%	0
еднократен ефект от промени в счетоводната политика	-81	-3200%	-113	-22%	-138
2. Текуща печалба	0	0%	0	0%	0
3. Текуща загуба	0	0%	0	0%	0
3. Текуща загуба	-32	-22%	-25	20%	-20
Общо за група III:	-113	22%	-138	-14%	-158
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	538	-5%	513	4%	493

Таблица № 4

	Към 31.12.2013г.	Към 31.12.2014г.	Към 31.12.2015г.
Оперативен финансов резултат	-44	-37	-21

Към 31.12.2015 г. дружеството отчита оперативна загуба на стойност 21 хил. лв., в сравнение с регистрираната към 31.12.2014 г. оперативна загуба в размер на 37 хил. лв. и оперативна загуба към 31.12.2013 г. на стойност 44 хил. лв.

Разходи за основна дейност по категории дейности

Таблица № 5

РАЗХОДИ	2013	%	2014	%	2015
а	1		2		3
А. Разходи за дейността					
I. Разходи по икономически елементи					
1. Разходи за материали	0	0%	0	0%	0
2. Разходи за външни услуги	11	181.8%	31	26%	39
3. Разходи за амортизации	0	100%	1	0%	1
4. Разходи за възнаграждения	30	-97%	1	0%	1
5. Разходи за осигуровки	0	100%	1	100%	2
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0%	0	100%	49
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0	0%	0	0%	0
8. Други, в т.ч.:	3	0%	3	-100%	0
обезценка на активи	0	0%	0	0%	0
провизии	0	0%	0	0%	0
Общо за група I:	44	-16%	37	149%	92

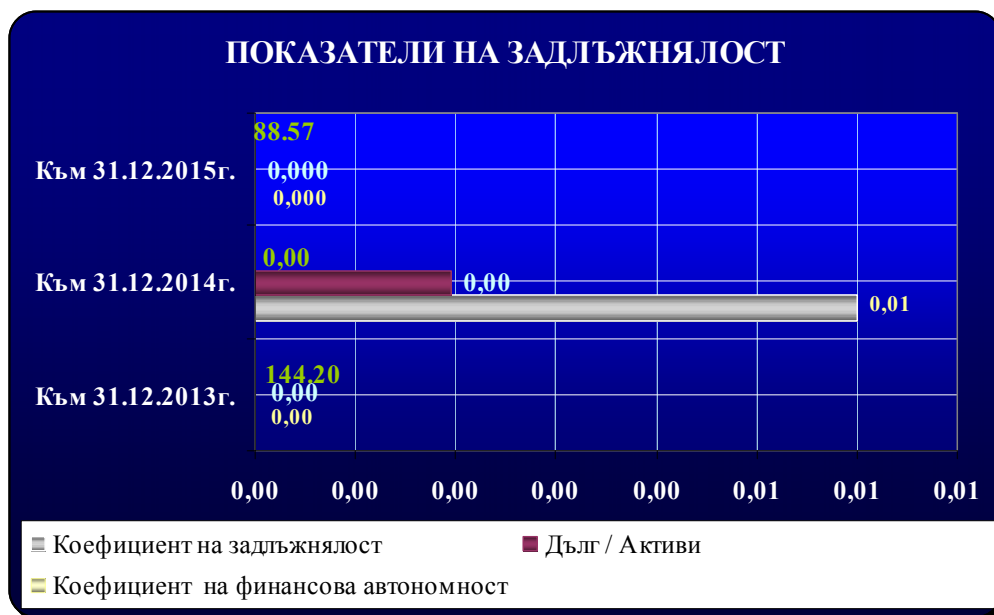
Към 31.12.2015 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ отчита разходи по икономически елементи в размер на 92 хил. лв., което представлява ръст на разходите по икономически елементи със 149 % в сравнение със стойността им за 2014 г. в размер на 37 хил. лв.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. ЛИКВИДНОСТ



2. Капиталови ресурси



Чрез показателите на финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента на финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента на финансова задължнялост са гаранция, както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от дружеството с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на

финансовия ливъридж се явява тогава, когато дружеството печели от влягането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане.

ПОКАЗАТЕЛИ НА РЕНТАБИЛНОСТ

Таблица № 6

	Към 31.12.2013г.	Към 31.12.2014г.	Към 31.12.2015г.
Рентабилност на Основния Капитал	-4.92%	-3.85%	-3.08%
	Към 31.12.2013г.	Към 31.12.2014г.	Към 31.12.2015г.
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-5.95%	-4.87%	-4.06%
	Към 31.12.2013г.	Към 31.12.2014г.	Към 31.12.2015г.
Рентабилност на Активите (ROA)	-5.95%	-4.86%	-4.06%

Рентабилност на Собствения капитал

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.

Таблица № 7

	Към 31.12.2013г.	Към 31.12.2014г.	Към 31.12.2015г.
Рентабилност на Собствения Капитал (ROE)	-5.95%	-4.87%	-4.06%

И през трите финансови години, стойностите на коефициента на Рентабилност на собствения капитал са отрицателни, поради отчетените от дружеството загуби.

Рентабилност на активите (ROA)

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

Таблица №8

	Към 31.12.2013г.	Към 31.12.2014г.	Към 31.12.2015г.
Рентабилност на Основния Капитал	-4.92%	-3.85%	-3.08%

Към 31.12.2015 г. показателят за Рентабилност на активите е -3.08 % в сравнение с регистрирания към 31.12.2014 г. показател на стойност -3.85 %.

През 2015 г., спрямо 2014 г. нетната загуба на дружеството намалява с 20 %, а сумата на актива се понижава с 4 %.

Рентабилност на основния капитал (ROE)

Таблица №9

	Към 31.12.2013г.	Към 31.12.2014г.	Към 31.12.2015г.
Рентабилност на Активите (ROA)	-5.95%	-4.86%	-4.06%

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

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

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

ОБЩ МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК

По данни на БНБ темпът на развитие на световната икономика започва да се забавя през 2015 г. главно вследствие на по-нисък растеж в развиващите се икономики. БНБ очаква през 2016 г. и 2017 г. растежът в развиващите се страни да се повиши, водейки до ускоряване на глобалния растеж. Значителното понижаване на международните цени на основни суровини, и в най-голяма степен на суровия петрол, през 2015 г. се дължи на запазването на високо ниво на производството и запасите при отслабване на търсенето. Според БНБ тенденцията към понижаване на цените се очаква да бъде преустановена най-рано през втората половина на 2016 г. под влияние на възстановяването на растежа в развиващите се страни. Повишаване на цените на международните пазари на основни суровини според БНБ може да се очаква през 2017 г.

Рисковете от по-нисък растеж на глобалната икономика през първата половина на 2016 г. са свързани главно с възможността за по-значително забавяне на растежа в някои от развиващите се икономики, както и с неяснотата относно ефектите от започналия процес на повишаване на основните лихвени проценти в САЩ. Ако тенденцията към понижаване на международните цени на основните суровини и на петрола продължи, то това ще създаде рискове от отчитане на по-ниска глобална инфлация от очакваната към момента. Предвид тези рискове външната среда ще остане източник на несигурност за развитието на българската икономика през първата половина на 2016 г.

По данни на БНБ икономическата активност в България през 2015 г. се ускорява, като очакванията на БНБ са през 2016 г. растежът да се забави до 2.1 %, като специфичен за тази година фактор ще бъде по-ниският обем на правителствените инвестиции. През 2017 г. БНБ предвижда растежът на БВП в реално изражение да се ускори отново до 2.8 % и оценява рисковете пред прогнозата за икономическата активност като балансирани.

Прогнозите на Правителството по отношение на влиянието на отрицателния търговски баланс е салдото на текущата сметка да се понижи до дефицит от 1 % от БВП през 2017 г. Очакванията са преките чуждестранни инвестиции (ПЧИ) да се стабилизират на нива около 3 % от БВП в периода 2015-2017 г. С постепенното ускоряване на икономическата активност в периода 2016-2017 г. темпът на увеличение на заетите се прогнозира да достигне 0,9 % през 2017 г., а нивото на безработица да намалее до 9,4 %. С повишаването на заетостта през 2015 г. доходите от труд ще продължат да нарастват с умерени темпове. По-съществено ускорение в тяхната динамика се очаква в периода 2016-2017 г. в условията на по-висока икономическа активност и нарастване на производителността на труда в страната.

Промяната във външните допускания за международните цени на суровините и динамиката на курса на еврото спрямо долара ще се отрази в ревизия на очакванията за развитието на инфлационните процеси в България. Прогнозираното поскъпване на неенергийните стоки на международните пазари, както и по-високите цени на вносните дълготрайни стоки (изразени в лева) ще доведат до нарастване на общото равнище на потребителските цени в края на 2015 г. от 0,8 %. Инфлацията средно за годината, обаче се предвижда да остане отрицателна поради спадовете в цените на горивата в края на предходната и началото на настоящата година. Средногодишното изменение на хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ) през 2015 г. се очаква да бъде -0,6

%, а в периода 2016-2018 г. - инфлацията да бъде положителна 1,8 -2 % при допускане за повиши международни цени на петрола през следващите години и възстановяване на вътрешното търсене.

Според прогнозите на Правителството, кредитирането за частния сектор ще нараства със сравнително слаби темпове в периода 2016-2017 г. В края на 2015 г. растежът му на годишна база ще бъде 1,9 %, като до 2017 г. ще се ускори до 3,1 %. През целия период ще се наблюдава тенденция на постепенно увеличение на приноса на кредитите за домакинства и най-вече на потребителските кредити, която ще следва нарастващия принос на частното потребление за икономическия растеж.

(Източник: Министерство на Финансите)

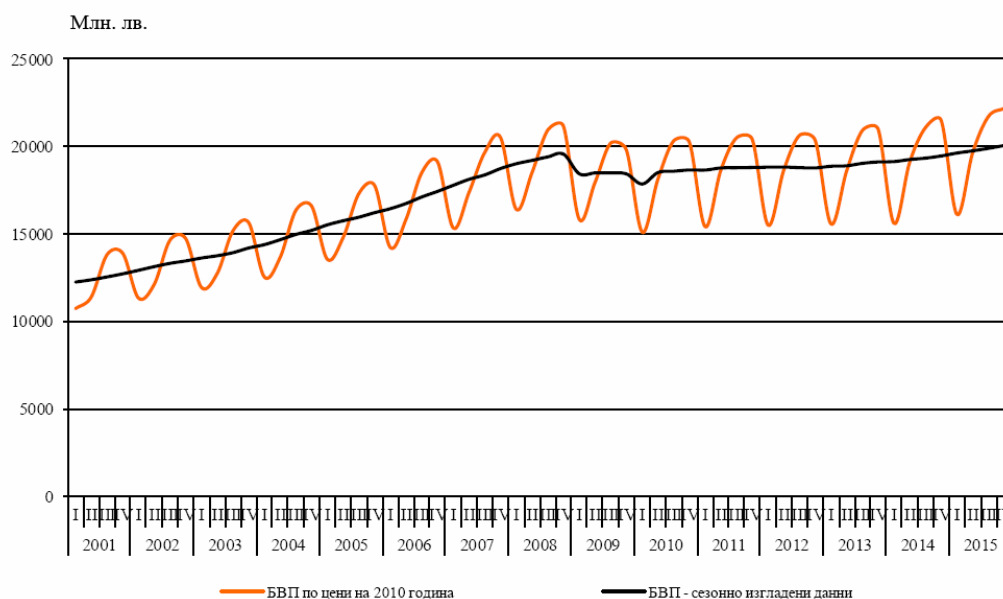
По данни на Националния статистически институт (НСИ) през четвъртото тримесечие на 2015 г. брутният вътрешен продукт (БВП) нараства с 3.1 % спрямо съответното тримесечие на предходната година и с 0.8 % спрямо третото тримесечие на 2015 г. според сезонно изгладените данни.

Според експресните оценки на НСИ за четвъртото тримесечие на 2015 г. БВП в номинално изражение достига 23 977 млн. лева. Реализираната добавена стойност през четвъртото тримесечие на 2015 г. е 20 728 млн. лева. По елементи на крайното използване най-голям дял в БВП заема крайното потребление (78.6 %), което в стойностно изражение възлиза на 18 835 млн. лева.

През четвъртото тримесечие на 2015 г. бруто капиталобразуването е 6 335 млн. лв. и заема 26.4 % относителен дял в БВП. Външнотърговското салдо е отрицателно.

Темп на прираст на БВП – общо и по компоненти

Фиг. 1. БВП по тримесечия за периода 2001 - 2015 г. по средногодишни цени на 2010 година



Източник: НСИ

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

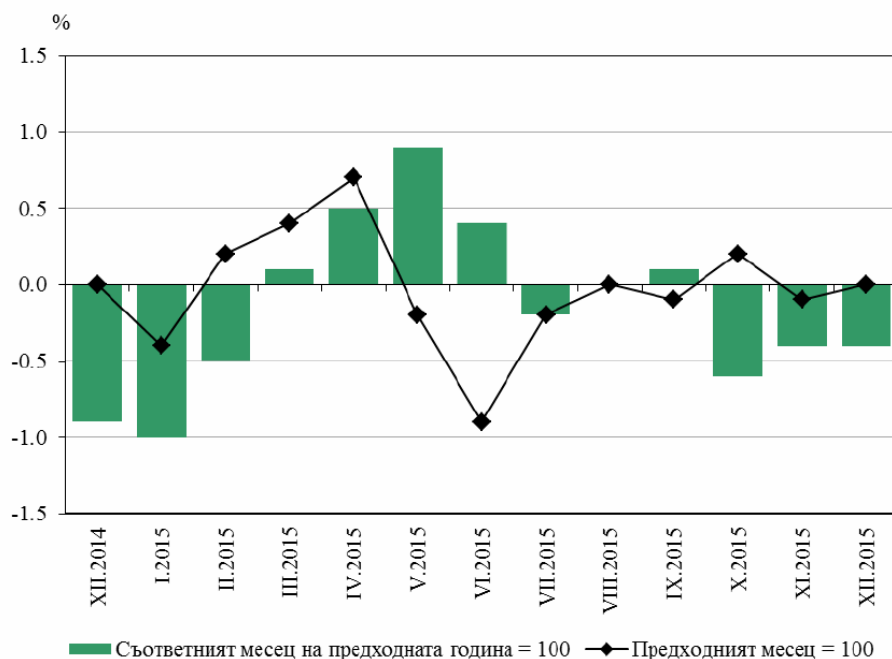
Инфлационният риск представлява всеобщо повишаване на цените, при което парите се обезценят и съществува вероятност от понасяне на загуба от домакинствата и фирмите.

Основният фактор, който оказва въздействие върху годишната инфлация през 2015 г. според БНБ е дефлационното влияние на външната среда, което отразява низходящата динамика на международните цени на стоки и основни суровини. В края на 2015 г. годишната инфлация е минус 0.9 % (при минус 2.0 % към декември 2014 г.). Цените на

стоките, внасяни в България, продължават тенденцията, формирана още от началото на 2013 г., да се понижават на годишна база и да бъдат предпоставка за понижаване на общите индекси на вътрешните цени на производител и на крайните потребителски цени. Обезценяването на еврото спрямо долара средно с 16.5 % през 2015 г. противодейства частично на тенденциите към спад при цените на вносните стоки. („Икономически преглед” на БНБ, бр. 4 за 2015 г.)

По данни на Националния статистически институт (НСИ) индексът на потребителските цени за декември 2015 г. спрямо ноември 2015 г. е 100.0 %, т.е. месечната инфлация е 0.0 %. Годишната инфлация за декември 2015 г. спрямо декември 2014 г. е минус 0.4 %. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2015 г. спрямо периода януари - декември 2014 г. е минус 0.1%.

Фиг. 1. Инфлация, измерена чрез ИПЦ, по месеци



Източник: НСИ

По данни на Националния статистически институт (НСИ) хармонизираният индекс на потребителските цени за декември 2015 г. спрямо ноември 2015 г. е 100.4 %, т.е. месечната инфлация е 0.4 %. Годишната инфлация за декември 2015 г. спрямо декември 2014 г. е минус 0.9 %. Средногодишната инфлация за периода януари - декември 2015 г. спрямо периода януари - декември 2014 г. е минус 1.1 %.

Инфлация през 2015 г.

Таблица № 10

Месец	ИПЦ		ХИПЦ	
	Спрямо предходния месец	От началото на годината	Спрямо предходния месец	От началото на годината
1 януари 2015 г.	-0.4 %	-0.4 %	-0.7 %	-0.7 %
1 февруари 2015 г.	0.2 %	-0.2 %	0.1 %	-0.6 %
1 март 2015 г.	0.4 %	0.2 %	0.3 %	-0.3 %
1 април 2015 г.	0.7 %	0.9 %	0.5 %	0.2 %
1 май 2015 г.	-0.2 %	0.7 %	0.0 %	0.2 %
1 юни 2015 г.	-0.9 %	-0.2 %	-0.5 %	-0.3 %

1 юли 2015 г.	-0.2 %	-0.3 %	0.2 %	-0.2 %
1 август 2015 г.	0.0 %	-0.3 %	0.1 %	-0.1 %
1 септември 2015 г.	-0.1 %	-0.5 %	-0.8 %	-0.9 %
1 октомври 2015 г.	0.2 %	-0.3 %	-0.2 %	-1.0 %
1 ноември 2015 г.	-0.1 %	-0.4 %	-0.3 %	-1.3 %
1 декември 2015 г.	0.0 %	-0.4 %	0.4 %	-0.9 %

* Индексът на потребителските цени (ИПЦ) е официален измерител на инфлацията в Република България. Той оценява общото относително изменение на цените на стоките и услугите, използвани от домакинствата за лично (непроизводствено) потребление.

** Хармонизираният индекс на потребителските цени (ХИПЦ) е сравнима мярка на инфлацията на държавите от ЕС. Той е един от критериите за ценовата стабилност и за присъединяването на България към Еврозоната. ХИПЦ, както и ИПЦ, измерва общото относително изменение в равнището на цените на стоките и услугите.

Очакванията на БНБ са през първата половина на 2016 г. инфлацията да остане отрицателна, но с тенденция към плавно забавяне на темпа на спад, което ще се определя главно от прогнозираното по-бавно понижение на цените на енергийните продукти и нарастване на някои цени в резултат от индиректно увеличение при косвени разходи от началото на 2016 г.

Прогнозата се основава на допускане за слабо повишение на международните цени на храните в евро през първата половина на 2016 г. спрямо края на 2015 г., но при запазващ се спад на годишна база. Административно определяните цени се очаква да имат положителен принос за общата инфлация. Базисната инфлация ще има нисък положителен принос за общата инфлация в съответствие с прогнозираното нарастване на потребителските разходи на домакинствата при продължаващо подобряване на трудовия пазар и растеж на компенсацията на наетите.

Съществуват рискове за по-ниска от прогнозната годишна инфлация, които произтичат най-вече от възможността цената на петрола да продължи да се понижава с по-бързи темпове от очакваното. Допълнително поевтиняване на някои стоки и услуги може да се очаква в резултат на понижението от КЕВР на регулираната цена на природния газ през първото тримесечие на 2016 г.

(вж. „Прогноза на БНБ за основни макроикономически показатели за 2015–2017 г.“).

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможни, евентуални, негативни промени в лихвените нива, установени от финансовите институции на Република България.

На своето заседание през декември 2015 г. Управителният съвет на ЕЦБ извърши цялостна оценка на силата и продължителността на действие на факторите, които понастоящем забавят завръщането на инфлацията към равнища под, но близо до 2% в средносрочен план. Анализът е потвърдил необходимостта от по-нататъшно парично стимулиране с цел да се гарантира връщането на темповете на инфлацията към тези нива. Поради това Управителният съвет на ЕЦБ е взел следните решения за постигане на своята цел за ценова стабилност:

- да се понижи лихвения процент по депозитното улеснение с 10 базисни точки до -0,30 %, а лихвеният процент при основните операции по рефинансиране и лихвата по пределното кредитно улеснение да останат без промяна на равнището от съответно 0,05 % и 0,30 %;
- да се удължи срока на програмата за закупуване на активи (ПЗА), като се предвижда месечните покупки на активи за 60 млрд. евро по ПЗА да се провеждат до края на март 2017 г., а при необходимост и по-дълго, но при всички случаи до установяването на трайна корекция в тренда на инфлацията, който да съответства на неговата цел;

- да се реинвестират, докогато е необходимо, погашенията по главници на ценни книжа, закупени по ПЗА и с настъпил падеж, което ще допринесе както за по-благоприятни условия на ликвидност, така и за по-подходяща позиция на паричната политика;
- да включи ликвидни дългови инструменти, деноминирани в евро и емитирани от регионални и местни органи в еврозоната, в списъка с активи, допустими за редовно закупуване от съответните национални централни банки;
- да се продължи с провеждането на основните операции по рефинансиране и тримесечните операции по дългосрочно рефинансиране като търгове с фиксиран лихвен процент и пълно разпределение, докогато е необходимо, но поне до края на последния период на поддържане на резервите за 2017 г.

Решенията са взети с цел инфлацията отново да се върне към равнища под, но близо до 2%, и по този начин да се стабилизира очакванията за инфлацията в средносрочен план. Новите мерки ще осигурят нерестриктивни финансови условия и допълнително ще засилят отражението на мерките за значително улеснение, предприети от юни 2014 г. насам, които оказаха съществено положително въздействие върху условията на финансиране, кредитирането и реалната икономика.

Основни лихвени проценти, определени от Българска Народна Банка за 2015 г.:

Таблица № 11

Месец	Основен лихвен процент
Януари 2015 г.	0.01 %
Февруари 2015 г.	0.01 %
Март 2015 г.	0.01 %
Април 2015 г.	0.01 %
Май 2015 г.	0.01 %
Юни 2015 г.	0.02 %
Юли 2015 г..	0.02 %
Август 2015 г.	0.01 %
Септември 2015 г.	0.01 %
Октомври 2015 г.	0.01 %
Ноември 2015 г.	0.01 %
Декември 2015 г.	0.01 %

*Източник:БНБ

По данни на БНБ през 2015 г. търгуваните обеми на паричния левов пазар намаляват значително в сравнение с предходната година поради увеличената ликвидност в банковата система и слабата кредитна активност. Ниската активност на междубанковия паричен пазар в съчетание с лихвените условия в Еврозоната се сочат от БНБ като основни фактори за намалението на лихвените проценти във всички матуритети, търгувани между банките през годината. През последните 12 месеца лихвените проценти по междубанковите депозити със срок 3, 6 и 12 месеца у нас и в еврозоната продължават да следват дългосрочна тенденция към спад.

Според БНБ продължаващото нарастване на привлечения ресурс от резиденти, както и лихвените условия на междубанковите парични пазари у нас и в Еврозоната са били стимул за търговските банки да продължат да понижават лихвените проценти по депозити през 2015 г. Към ноември 2015 г. среднопретегленият лихвен процент по нови срочни депозити общо за секторите „нефинансови предприятия“ и „домакинства“ възлиза на 1.1% (2.1 % към декември 2014 г.).

ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск е вероятността от смяна на Правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на външно- или 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 ангажиментите за осъществяване на сериозни структурни реформи в страната в качеството ѝ на равнопоставен член на ЕС, повишаване на социалната стабилност и ограничаване на неефективните разходи.

В Доклада за България на ЕК от 26.02.2016 г. се прави задълбочен преглед на всички сектори и като част от основните заключения и предстоящи политически предизвикателства за страната се посочват:

□ „Функционирането на финансовия сектор като цяло се стабилизира, но продължават да съществуват рискове.” Констатира се подобрение в „ликвидността и рентабилността на банковия сектор”, но се сочи, че „по-сериозна оценка на устойчивостта на сектора може да бъде направена само въз основа на резултатите от предстоящите преглед на качеството на активите и тест за устойчивост, които се очакват към края на лятото.” Набелязани са слабости в небанковия сектор, които все още не са отстранени.

□ „Продължават да съществуват рискове, произтичащи от големите задължения на предприятията, и пречки пред намаляването на задължениостта. Трайната отрицателна инфлация затруднява още повече намаляването задължениостта и оказва допълнителен натиск върху рентабилността на нефинансовите предприятия.”

□ „Външната позиция на страната като цяло се е подобрила допълнително, но продължават да съществуват рискове.”

□ „Оставащите слабости на пазара на труда продължават да затрудняват растежа и ограничават капацитета за приспособяване на икономиката.” Отбелязва се, че „въпреки напредъка с реформите на активната политика на пазара на труда, по-доброто насочване на хората към свободните работни места е затруднено от недостатъчното приоритизиране, насочване и устойчивост на мерките в тази област.”

България, както и другите държави – членки на ЕС от региона, продължава да бъде сериозно засегната от общо европейския проблем с интензивния бежански поток от Близкия Изток.

Политическият риск ще продължи да се увеличава ако Правителството не успее да предприеме адекватни мерки за последователно прилагане и завършване на структурните реформи във всички сектори, както и да приложи интегрирана политика за финансово, икономическо и социално стабилизиране на страната.

Други фактори, които също влияят на този риск, са евентуалните законодателни промени и в частност тези, които касаят стопанския и инвестиционния климат в страната.

ВАЛУТЕН РИСК

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.

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.

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 $\pm 15\%$.

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, т.к. всички покупки и продажби на дружеството се извършват в лева.

ЛИКВИДЕН РИСК

Проблемите, свързани с ликвидния риск, могат да бъдат характеризирани като необходимост от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, дружеството не е изложено на ликвиден риск, т.к. разполага с достатъчно средства за покриване на задълженията си.

Рискът от липса на ликвидни средства за изпълнение на целите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ произтича и от спецификата на инвестиционния портфейл на Дружеството. Управлението на този вид риск може да бъде осъществено посредством диверсифициране на портфейла на дружеството и на база оптимизиране на капиталовата структура на дружеството чрез използване на механизмите на дълговото финансиране.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, 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.

НИСКА ЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Инвестициите в недвижими имоти се характеризират с по-голяма трудност, а понякога и невъзможност да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи.

За „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ съществува риск, при инвестиране в недвижими имоти, ако възникне необходимост за покриване на задължения, дружеството

да не успее да извърши промяна в портфейла си от недвижими имоти, така, че да си осигури достатъчно количество ликвидни средства.

IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Към момента на съставяне на настоящия доклад за дейността през 2015 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.

V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И 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 2016 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.

VI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

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

VII. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187д И ЧЛ. 247 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 2015 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.

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

Изпълнителният член на Съвета на директорите Ибрахим Гъралийски е получил за 2015 г. брутно трудово възнаграждение в размер на 18 363 лв.

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

Членовете на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ, които притежават акции от капитала на дружеството към 31.12.2015 г. са:

Таблица № 12

Име/ наименование	Брой притежавани акции	Процент от капитала
ЗК "ЛЕВ ИНС" АД	300 000 броя	46.154 %

5. 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.

6. 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 № 13

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 Гьралайски – 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.	„Бългериън Маунтин Кънсълтънтс” ООД
Иван Лазаров Станев – член на СД	- ЕСТ АД – член на Съвета на директорите; - Голд Лизинг ООД – управител; - Спартак Секюрити АД – член на Съвета на директорите; - „Пела” ЕООД – Управител; - „Нек” ЕООД – Управител.	Участва в капитала на „Голд Лизинг” ООД – притежава 0.5 % от капитала
Илиян Петков Данов – член на СД	Не участва	Не участва

7. Сключени през 2015 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 2015 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.

8. 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“ АД СИЦ ще продължи да се развива в сферата на недвижимите имоти при полагане на постоянни усилия за увеличаване благосъстоянието на акционерите.

VIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

IX. 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.

X. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И НЕЙНОТО ИЗПЪЛНЕНИЕ

Съветът на директорите на дружеството е изготвил и приел Програма за корпоративно управление за 2016 г. Програмата на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ, е разработена в изпълнение изискванията на ЗППЦК и НАРЕДБА № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа въз основа на международно приетите стандарти за добро корпоративно управление на ОИСР. Тя установява основните насоки на корпоративната политика на Съвета на директорите на дружеството с оглед гарантиране възможността на акционерите да упражняват ефективно своите права, както и с цел осигуряване на максимална прозрачност и информираност на всички акционери, заинтересовани лица и цялата инвестиционна общност.

Съветът на директорите на дружеството е осъществявал своята дейност през 2015 г. при съблюдаване на основните насоки на приетата Програма.

Съветът на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ е изготвил и утвърдил Корпоративен календар на дружеството за 2016 г. относно най-важните събития в дружеството, планираните дати за настъпване на събитието, срокове за изпълнение на задължения по разкриване на информация.

Съветът на директорите на компанията счита, че е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

Корпоративно ръководство

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите, което позволява да се осъществи по-гъвкав и по-слабо формализиран процес на вземане на решения и да се улесни обмена на информация между членовете на Съвета на директорите с оглед постигане на по-добри резултати при оперативното управление на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите отговарят на изискванията на приложимите нормативни актове - ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ. Един от тримата членове на Съвета на директорите е независим член, съгласно изискванията на чл.116, ал.2 от ЗППЦК.

Членовете на СД на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ избягват и недопускат реален или потенциален конфликт на интереси. През отчетната 2015 г. не са били сключвани сделки между дружеството и членове на СД.

Корпоративното ръководство на дружеството е разработило и приело подробни вътрешни актове, регламентиращи :

- Правилата за работа на Съвета на директорите, включително критериите на които трябва да отговарят членовете; техните права, задължения и отговорности; функциите, правомощията и отговорностите на СД; правила за избягване на конфликт на интереси от страна на членовете на СД; ред за провеждане на заседанията на СД; функции, задължения и отговорности на изпълнителните членове;
- Правила относно вътрешните лица и вътрешната за дружеството информация, както и ред за оповестяване на тази информация;
- Правила за свикване и провеждане на редовни и извънредни заседания на общото събрание на акционерите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, включващи и подробно описание на правата на акционерите.

Защита правата на акционерите и подпомагане на акционерите при упражняването на техните права

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ се задължава да осигурява равнопоставеност на намиращите се в еднакво положение акционери и всички необходими условия и информация, за да могат те да упражняват своите права, както и гарантира целостта на тази информация. СД информира всички акционери относно дневния ред и конкретните предложения за решения, както и приетите решения на проведеното ОСА в съответствие с изискванията и реда за оповестяване на регулирана информация.

Дружеството редовно и своевременно оповестява по нормативно предвидения ред всяка информация, свързана с финансовото състояние и дейността на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ. Всички финансови отчети и друга регулирана информация, се предоставя в законоустановените срокове, съгласно изискванията на КФН, БФБ и обществеността, включително и на електронната страница на Дружеството.

В програмата на дружеството за корпоративно управление са подробно регламентирани всички нормативни изисквания, прилагани от дружеството във връзка с осъществяване на процедурата по разпределяне на паричен дивидент от дружеството и правото на акционерите да получат такъв.

Всеки, един потенциален инвеститор може да придобива неограничен брой акции от регулирания пазар на ценни книжа, посредством системата за търговия на “Българска Фондова Борса- София” АД, спазвайки правилата за неупотреба на вътрешна информация, при сделки с акциите на Дружеството.

Дружеството изготвя и поддържа актуален списък на лицата, работещи по трудов и граждански договор, които притежават вътрешна информация.

Мерки за осигуряване ефективното изпълнение на задълженията на одиторите на дружеството

С оглед обезпечаване ефективността на работата на външните одитори и в качеството си на орган, осъществяващ функциите на одитен комитет на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, по смисъла на разпоредбите на ЗНФО, Съветът на директорите на дружеството се задължава:

1. да осигурява извършването на одит от регистриран одитор/одиторско предприятие на финансовите отчети на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ като сключва договор за извършване на одит на отчетите на дружеството, съгласно чл.9, ал.1 от ЗНФО, в който да се регламентират конкретни задължения на дружеството на основата на тези Мерки;
2. да изисква предоставянето на гаранции от страна на регистрирания одитор/одиторско предприятие, че не попада под ограниченията за извършване на независим финансов одит, съгласно чл.28 от ЗНФО;
3. да изисква и получава Становище за независимост от избрания регистриран одитор/одиторско предприятие;
4. да изисква извършването на независимия финансов одит в обхвата, регламентиран от закона;
5. да изисква финансовият одит да се извършва при спазване на всички законово регламентираните задължения от страна на регистрирания одитор/одиторско предприятие;
6. да предоставя своевременно на регистрирания одитор/одиторско предприятие цялата информация, поискана от него, която е необходима за проверката и заверката на отчета, включително всички писмени справки, подписани от съответните лица;
7. при необходимост, да осигурява на регистрирания одитор/одиторско предприятие съдрудници и експерти – служители на дружеството или лица, които въз основа на изрични договорни отношения осъществяват текущото финансово-счетоводното обслужване на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, които да оказват съдействие в хода на извършване на проверката;
8. да осигурява всички други необходими условия за извършване на проверката и заверката от страна на регистрирания одитор/одиторско предприятие, включително и възможността да наблюдава провеждането на инвентаризацията на активите и пасивите на дружеството.

Разкриване на информация и прозрачност

“БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ разкрива своевременно всяка периодична и инцидентна информация относно дружеството към Комисията за финансов надзор, регулирания пазар на ценни книжа, н обществеността и към всеки проявил интерес акционер или потенциален инвеститор посредством директора за връзки с инвеститорите. Разкриването на инцидентна и периодична информация към Комисията за финансов надзор се осъществява само по електронен път, посредством интегрирана система „Е- РЕГИСТЪР”.

Членовете на СД на Дружеството предоставят необходимия обем публична информация за Дружеството и съдействат активно на директора за връзки с инвеститорите при осъществяване на неговата дейност.

“БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, в качеството си на емитент на финансови инструменти, които са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България оповестява публично вътрешната информация, която пряко се отнася до него, както за всяка съществена промяна в тази информация като уведомява Комисията за финансов надзор и обществеността по нормативно предвидения ред. Задължението за уведомяване се изпълнява незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство.

Приложена към годишния финансов отчет на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е Програма за корпоративно управление, която ще се прилага през 2016 г.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI А 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. 2015 г. дружеството е регистрирало нетни приходи от продажби в размер на 71 хил. 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

Таблица № 14

(в хил. лв.)					
ПРИХОДИ	2013	%	2014	%	2015
а	1		2		3
A. 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	100%	71
Общо за група I:	0	0%	0	100%	71
II. Приходи от финансираня					
в т.ч. от правителството					
Общо за група II:	0	0%	0	0%	0
III. Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	13	8%	14	-79%	3
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%	0	0%	0
Общо за група III:	13	100%	14	-79%	3
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	13	8%	14	429%	74

◇ 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 2015 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 2015 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

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

Към 31.12.2015 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер

6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2015 г.

През 2015 г. не са сключвани сделки, водени извънбалансово.

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

Към 31.12.2015 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 31.12.2015 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 31.12.2015 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 за отчетния период – 2015 г., респективно не е коригирал 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 2015 г. не е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството. Към 31.12.2015 г. СД на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е, както следва:

- Ибрахим Салихов Гърралийски – Изпълнителен директор
- Иван Лазаров Станев – Председател на СД
- Илиян Петков Данов – член на СД

През 2015 г. не е извършвана промяна в представителството на дружеството. Дружеството се представлява от изпълнителен директор Ибрахим Салихов Гърралийски. През 2015 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” ООД за вземане на стойност 60 630.730 лв.

18. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Към 31.12.2015 г. Директор за връзки с инвеститорите на дружеството е Ева Кременова Софиева.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад директор за връзки с инвеститорите на дружеството е Пламен Пеев.

тел. + 359 2 9882413,

факс: +359 2 9804881;

e-mail: dvi@big-adsic.com

ХП. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно данни на „Българска Фондова Борса” АД гр.София през 2015 г. няма сключени сделки с акции на дружеството.

ХП. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11

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 31.12.2015 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. Привилегираните 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. Привилегираните акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала.

Към 31.12.2015 г. емисията акции на дружеството се търгува на Base Market на „БФБ София” АД, Сегмент за дружества със специална и инвестиционна цел.

Към 31.12.2015 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 31.12.2015 г.

Име/ наименование	Брой притежавани акции	Процент от капитала
ЗК “ЛЕВ ИНС” АД	300 000 броя	46,154 %
“АТЛАС” АД	200 000 броя	30,769 %
Иванка Тодорова Иванова	89 718 броя	13,803 %
Други акционери – физически и юридически лица	60 282 броя	9.274 %

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. Информация 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 31.12.2015 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	46.154 %
„АТЛАС“ АД	200 000 броя	30.769 %
Иванка Тодорова Иванова	89 718 броя	13.803 %

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 участват 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 предсторчно 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“ АДСИЦ 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 обслужват 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. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера 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.

ХІV. 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.

Дата на съставяне:
22.03.2016 г.

За „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ:
/Ибрахим Салихов Гьратински / Изп. член на СД/

