

Междинен доклад за дейността за периода, приключващ на 31.12.2018 година

Докладът за дейността на Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2018 г. представя коментар и анализ на междинния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано Търговския регистър с ЕИК: 175161352.

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

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

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

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

Капитал

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

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 202 800 броя акции. Минималната цена за периода е 15.40 лв. за акция, а максималната е 16.00 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството са от 21 декември 2018 г. на цена 16.00 лв. за акция.

Към 31 декември 2018 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица.

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

Към 31 декември 2018 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

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

През периода не са извършвани промени в размера на капитала на Дружеството.

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

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

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

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

Права на акционерите

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

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

Органи на управление

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

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

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, в следния състав:

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

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

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

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

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

Людмила Николова Даскалова:

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

Зорница Пламенова Ботинова:

- Орел Разград АД – член на Съвета на директорите;

Мария Дончева Радужева:

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

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

Не са налице споразумения между 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.

Рискове

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

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

Лихвен риск

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

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние.

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

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

Ликвиден риск

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

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

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

Преглед на дейността към 31 декември 2018 г.

Финансовият резултат от дейността на Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ за деветмесечието на 2018 г. е печалба в размер на 5 725 хил. лв. (31.12.2017 г.: печалба в размер на 471 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2018 г. е 105 626 хил. лв. (31.12.2017 г.: 82 753 хил. лв.), от които текущи – 44 194 хил. лв. (31.12.2017 г.: 37 291 хил. лв.). Увеличението на текущите активи се дължи в нарастване в стойността на експозицията „Търговски и други вземания“.

Текущите пасиви към 31 декември 2018 г. са в размер на 1 865 хил. лв. (31.12.2017 г.: 711 хил. лв.). Изменението се дължи главно на промяната в експозицията на „Търговските и други задължения“.

Наблюдава се увеличение в нетния оборотен капитал – от 36 580 хил. лв. към 31 декември 2017 г. на 42 329 хил. лв. към 31 декември 2018 г., което се дължи основно на нарастване на вземанията на Дружеството, като тези към края на сравнимия период са събрани през текущия.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2018 г. е в размер на 64 546 хил. лв. (31.12.2017 г.: 42 357 хил. лв.).

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Важни събития към 31 декември 2018 г.

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

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

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

Сключени съществени сделки и такива между свързани лица

Към 31 декември 2018 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, ключов управленски персонал и посочените по-долу:

Свързано лице	Вид свързаност
Проджект Пропърти ЕООД	Дъщерно предприятие
Сианд ЕООД	Дъщерно предприятие

През отчетния период Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ има вземания от посочените по-горе свързани лица (дъщерни дружества) на обща стойност 34 200 хил. лв.

По-значимите събития следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важни събития към 31 декември 2018 г., представени по-горе.

Предвиждано развитие на Дружеството

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

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

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

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

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

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

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

Разкриване на регулирана информация

През отчетния период Дружеството разкрива регулирана информация чрез Infostock, X3 и e-Register.

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

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

Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:
гр. Варна, ул. Генерал Колев 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4,
телефон: +359 896466877, e-mail: dvi@bsproperties.eu.

Събития след края на отчетния период

Протоколът от проведеното на 27 декември 2018 г. извънредно общо събрание на акционерите, е вписан в Търговския регистър на 7 януари 2019 г. От тази дата влиза в сила договорът за управление на новия член на Съвета на директорите.

На 2 януари 2019 г. Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ е вписано в Търговския регистър като едноличен собственик на капитала на Сианд ЕООД, чието наименование е променено на Болкан пропърти Истейтс ЕООД.

На 14 януари 2019 г. Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ е вписано в Търговския регистър като едноличен собственик на капитала на Проджект пропърти ЕООД.

25 януари 2019 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:




/Доминика Даскалова/