

Междинен консолидиран доклад за дейността на групата към 30.09.2019 г.

Докладът за дейността на групата към 30 септември 2019 г. представя коментар и анализ на междинния консолидиран финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на групата. 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 консолидиран 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 30 септември 2019 г. капиталът на Дружеството-майка е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, номинална стойност 1 лв. за една акция и ISIN код на емисията BG1100099065.

Акциите на Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 7 555 броя акции. Средната цена за периода е 16.60 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството са от 26 септември 2019 г. на цена 16.60 лв. за акция.

Към 30 септември 2019 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица.

Към 30 септември 2019 г. капиталът на Дружеството-майка 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 30 септември 2019 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	1 333 931	19,26	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	585 850	8,46	Пряко
УПФ „Съгласие“	427 888	6,18	Пряко

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

През периода Дружеството-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 септември 2019 г. не притежава собствени акции.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството-майка и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството-майка 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-майка 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.

Към 30 септември 2019 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 Радушева:

- 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 декларираат 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 променлив лихвен процент.

Кредитен риск

Изагането 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 неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, 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 30 септември 2019 г.

Финансовият резултат от дейността на Групата за отчетния период е печалба в размер на 354 хил. лв.

Сумата на активите на групата към 30 септември 2019 г. е 97 226 хил. лв. (31.12.2018 г.: 98 065 хил. лв.), от които текущи – 10 532 хил. лв. (31.12.2018 г.: 11 948 хил. лв.). Намалението на текущите активи се дължи на намаление в стойността на експозицията „Търговски и други вземания“.

Текущите пасиви към 30 септември 2019 г. са в размер на 684 хил. лв. (31.12.2018 г.: 1 880 хил. лв.). Изменението се дължи главно на промяната в експозицията „Търговските и други задължения“.

Собственият капитал на групата към 30.09.2019 г. е в размер на 57 324 хил. лв. (31.12.2018 г.: 56 970 хил. лв.).

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Важни събития към 30 септември 2019 г.

През периода на третото тримесечие на 2019 г. не са настъпили важни събития от значение за дейността на групата.

Сключени съществени сделки и такива между свързани лица

По-значимите събития вследствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важни събития към 30 септември 2019 г., представени по-горе.

Предвиждано развитие на Дружеството

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

Групата има следните основни инвестиционни цели:

- генериране на доходност и ефективни постъпления от продажби на обекти в апартаментен комплекс „Карпе Дием“ в гр. Балчик;

- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

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

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

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

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

Разкриване на регулирана информация

През отчетния период групата 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

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

28 ноември 2019 г.
гр. Варна

Изпълнителен директор:



[Handwritten signature]
/Людмила Даскалова/