

## Междинен консолидиран доклад за дейността на групата към 31.12.2019 г.

Докладът за дейността на групата към 31 декември 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 (ЗППК) 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 прoпъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секоритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 175161352.

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

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

Болкан енд Сий прoпъртис 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 прoпъртис АДСИЦ е Холдинг Варна АД, а банка депозитар – Обединена Българска Банка АД.

### Капитал

Към 31 декември 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 прoпъртис АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 13 845 броя акции. Средната цена за периода е 16.627 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството са от 30 декември 2019 г. на цена 17.10 лв. за акция.

Към 31 декември 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 31 декември 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“	439 338	6,34	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 31 декември 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 ЗИПК, 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 ЗАСИЦ, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата на Дружеството, определена по реда на ал. 3 от ЗАСИЦ 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 Спй 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 Радушчева.

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

Към 31 декември 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;
- Съдружение Настоятелство на Обединено детско заведение № 14 Дружба – председател на Съвета на настоятелите;

*Зорница Пламенова Ботинова:*

- Орса Разград АД – член на Съвета на директорите;

*Мария Дончева Радулева:*

- Прайвет Консулт ЕООД – единичен 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 променлив лихвен процент.

### *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 посрещна редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Дружеството държи пари в брой, за да посрещна 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 2019 г.**

Финансовият резултат от дейността на Групата за отчетния период е печалба в размер на 191 хил. лв.

Сумата на активите на групата към 31 декември 2019 г. е 93 146 хил. лв. (31.12.2018 г.: 98 065 хил. лв.), от която текущи – 6 592 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 31 декември 2019 г. са в размер на 1 000 хил. лв. (31.12.2018 г.: 1 880 хил. лв.). Изменението се дължи главно на промяната в експозицията „Търговски и други задължения“.

Собственият капитал на групата към 31.12.2019 г. е в размер на 52 924 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 31 декември 2019 г.**

През периода на четвъртото 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 следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важни събития към 31 декември 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 земи), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или пролажба.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

- генериране на доходност и ефективни постъпления от пролажди 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 ЗИПЩК и съгласно Устава на Дружеството има назначен на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите Златко Георгиев Петров.

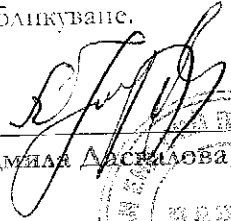
Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:  
гр. Варна, ул. Генерал Колев 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4,  
телефон: +359 896466877, e-mail: dvi@bsproperties.eu.

#### **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.

25 февруари 2020 г.  
гр. Варна

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Девскалова/

