

## Междинен консолидиран доклад за дейността на Групата към 30 септември 2020 г.

Докладът за дейността на Групата към 30 септември 2020 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 Групата

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

Сседалището и адресът на управление на Дружеството-майка 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.

Групата се състои от Дружеството-майка и две дъщерни дружества – Проджект Пропърти ЕООД, ЕИК 124060334 и Болкан Пропърти Истейтс ЕООД с ЕИК 204555300.

Основната дейност на Проджект Пропърти ЕООД е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Болкан Пропърти Истейтс ЕООД е с предмет на дейност отдаване под наем на недвижими имоти, експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, управление на инфраструктурни проекти, търговия, търговско представителство и посредничество, посредничество при сделки с недвижими имоти, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска и турагентска дейност /след получаване на лиценз/, комисионна дейност, атракции, строително-ремонтни и довършителни работи, извършване на строително-монтажни работи.

Дъщерните дружества нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

### Капитал

Към 30 септември 2020 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 Дружеството-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 15 830 броя акции. Средната цена за периода е 17,558 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството-майка са от 25 септември 2020 г. г. на цена 17,80 лв. за акция.

Към 30 септември 2020 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица.

Няма служители на Дружеството-майка, които са и негови акционери.

Дружеството-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права.

Към 30 септември 2020 г. акционерите на Дружеството-майка, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Гама Финанс ЕООД	1 549 071	22,37	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	585 850	8,46	Пряко
УПФ „Съгласие“	439 388	6,34	Пряко

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

През периода Дружеството-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 септември 2020 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-майка 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, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата 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-майка 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-майка, 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-майка 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 Желязкова.

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

Към 30 септември 2020 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството-майка 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.

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 Групата и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при палускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

## **Рискове**

Основните финансови инструменти, които използва Групата 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 Групата се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

### *Лихвен риск*

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

### *Кредитен риск*

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

Групата 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, Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Групата 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 Групата

цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

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

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

#### *Несистематични рискове*

Дружеството-майка е акционерно дружество със специална инвестиционна цел., което инвестираа в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Трудно може да се определят ценови равнища и прогнозни проценти на спад или повишение поради най-голямата неяснота засега – продължителността на епидемията в България.

Пазарът на имоти е функция както на общата икономическа картина, така и на бизнеса на клиентите – купувачи, продавачи, наематели, инвеститори. За разлика от финансовите пазари обаче, той реагира на промените с известно забавяне. Стабилни цени, увеличаване на предлагането и доминацията на купувачите ще бъдат някои от определящите характеристики на имотния пазар у нас през 2020 г. В началото на годината пазара на недвижими имоти в България бе сравнително спокоен и стабилен. Основна тенденция, която ще се наблюдава е стопирането на ценовите равнища. Ако вълната от заразени премие сравнително бързо може би няма да се наблюдават отклонения в цените на имотите по посока надолу. Но все пак ако ситуацията се задържи за по-дълъг период, такива отклонения ще се наблюдават, особено в проекти, които разчитат на финансиране с предварителни продажби. Причина за това ще е намаленото търсене породено от несигурността и влошената икономическа обстановка. Най-вероятно отражение ще се наблюдава при пазара и на офис площи. Епидемията от корона вирус ще увеличи свободните площи и ще притисне наемите. Промяна в структурата на заетостта в икономиката може да доведе нови участници на имотния пазар. Ситуацията с корона вируса ще окаже по-осезаемо въздействие върху пазара на бизнес имоти у нас през следващите тримесечия. В краткосрочен план се очаква забавяне на активността на наематели и купувачи поради чисто физическите ограничения, които налагат властите и здравните органи. Твърде е вероятно много компании да отложат плановете си за разрастване, а в някои случаи и да предпочетат да разполагат с финансови буфери. Завършването на нови офис проекти ще бъде отложено, където е възможно. Това в голяма степен ще важи и за индустриалните имоти, където ще се наблюдава продължаване на спада от края на 2019 г.

#### **Преглед на дейността към 30 септември 2020 г.**

Финансовият резултат от дейността на Групата за отчетния период е загуба в размер на 341 хил. лв. (30.09.2019 г.: печалба в размер на 354 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 30 септември 2020 г. е 92 286 хил. лв. (31.12.2019 г.: 93 147 хил. лв.), от които текущи – 5 815 хил. лв. (31.12.2019 г.: 6 593 хил. лв.). Намалението на

текущите активи се дължи на намаление в стойността на експозицията „Търговски и други вземания“.

Текущите пасиви към 30 септември 2020 г. са в размер на 988 хил. лв. (31.12.2019 г.: 1 000 хил. лв.). Изменението се дължи главно на промяната в експозицията „Краткосрочни заеми и други финансови пасиви“.

Собственият капитал на Групата към 30 септември 2020 г. е в размер на 52 076 хил. лв. (31.12.2019 г.: 52 925 хил. лв.).

### **Важни научни изследвания и разработки**

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

### **Важни събития към 30 септември 2020 г.**

- Дружеството-майка е приело предложение за отлагане на задълженията по банков кредит за срок от шест месеца до края на 2020 г.

- Дружеството-майка увеличи основния капитал на дъщерно дружество Болкан Пропърти Истейтс ЕООД от 5 хил. лв., разпределен в 50 дяла с номинална стойност 100 лв., на 18 264 хил. лв., разпределени 182 642 дяла с номинална стойност 100 лв. Капиталът на дъщерното дружество се състои от парична вноска в размер на 22 хил. лв. и непарична вноска в размер на 18 242 хил. лв., състояща се от вземане на Дружеството-майка и припадащите се лихви, съгласно изготвен оценителски доклад от вещи лица, назначени от Агенция по вписванията. Увеличението на капитала чрез непаричната вноска е изцяло вносен, като чрез парична вноска е внесена сума в размер на 96 300 лева, а останалата част от уставния капитал ще бъде довнесен в законоустановения срок.

- Дружеството-майка увеличи основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД от 5 хил. лв., разпределен в 100 дяла с номинална стойност 50 лв., на 9 561 хил. лв., разпределен в 191 219 дяла с номинална стойност 50 лв. Капиталът на дъщерното дружество се състои от парична вноска в размер на 107 хил. лв. и непарична вноска в размер на 9 454 хил. лв., състояща се от вземане на Дружеството-майка и припадащите се лихви, съгласно изготвен оценителски доклад от вещи лица, назначени от Агенция по вписванията. Увеличението на капитала чрез непаричната вноска е изцяло вносен, като чрез парична вноска е внесена сума в размер на 12 300 лева, а останалата част от уставния капитал ще бъде довнесен в законоустановения срок.

- В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус. На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България и е възможно да има негативен ефект върху справедливата стойност на инвестиционните имоти, притежавани от Дружеството.

### **Сключени съществени сделки и такива между свързани лица**

Към 30 септември 2020 г. свързаните лица на Групата включват акционери, дъщерни дружества и ключов управленски персонал.

Няма сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

По-значимите събития вследствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важни събития към 30 септември 2020 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.

### **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**

Между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 26 ноември 2020 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_

/Людмила Даскалова/

