

Междинен индивидуален доклад за дейността за периода, приключващ на 30 септември 2021 г.

Докладът за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 30 септември 2021 г. представя коментар и анализ на междинния индивидуален 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.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е Холдинг Варна АД, а банка депозитар – Обединена Българска Банка АД.

Капитал

Към 30 септември 2021 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 79 793 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството са от 29 септември 2021 г. на цена 19.20 лв. за акция.

Към 30 септември 2021 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 30 септември 2021 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	1 525 271	22,03	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	585 850	8,46	Пряко
УПФ „Съгласие“	453 238	6,54	Пряко
		37,03	

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

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 септември 2021 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. Считано от 16 март 2021 г. съгласно ЗДСИЦПС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Органи на управление

Съгласно ЗДСИЦДС 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:

Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;

Людмила Николова Даскалова – член на Съвета на директорите;

Мария Дончева Желязкова – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява и управлява към 30 септември 2021 г. от Изпълнителния директор – Людмила Николова Даскалова.

През периода не е имало промени в състава на управителните органи и представителството на Дружеството.

Към 30 септември 2021 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.

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.

Несистематични рискове

Като акционерни дружества със специална инвестиционна цел, дружествата инвестират в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице осъществява експлоатация на придобитите имоти.

Дружеството има положителни очаквания за разрешаването на пандемията, като успешното ѝ решаване ще доведе и до стабилизация на пазара на недвижимите имоти. Тенденцията за намаляващите лихвени нива, общи очаквания и прогнози за възстановяване и икономически растеж, оставащи ниски лихвени проценти по кредитите, стабилни доходи, високите нива на неудовлетвореност и нуждата на обновление на сградния фонд, кара Дружеството да има положителни очаквания за развитието на пазара на жилищни имоти в идните няколко години.

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 разпространението на коронавирус (Covid-19) с известно забавяне. Основна характеристика на този пазар е, че недвижимите имоти продължават да изглеждат относително атрактивни в сравнение с другите класове активи, което доведе до инвестиционна активност през деветте месеца на 2021 г. Тенденцията, която се наблюдаваше през 2020 г. се запази и през текущата година и отново местните инвеститори доминираха на пазара на недвижими имоти. Наблюдаваше се инвеститорска активност на имотния пазар особено в сегмента на жилищното строителство. С по слаби темпове тази особеност се прояви в другите сегменти. В следствие на засилващите се нива от новозаразени в България се очаква забавяне на темповете на нарастване на цените и активността на инвеститорите. Това ще доведе и до лек застой на пазара на недвижими имоти в следващите месеци. Поради все по засилващата се масова ваксинация, която ще доведе до възстановяване на нормалния ритъм на живот и бизнес активност, Дружеството смята, че в краткосрочен план ще се наблюдава леко покачване на нивата на възвръщаемост от инвестициите в подобен род активи.

Преглед на дейността към 30 септември 2021 г.

Финансовият резултат от дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ 30 септември 2021 г. е загуба в размер на 1 418 хил. лв. (30 септември 2020 г.: печалба в размер на 147 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 30 септември 2021 г. е 91 517 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 93 517 хил. лв.), от които текущи – 3 568 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 5 502 хил. лв.). Намалението на текущите активи се дължи на намаление в стойността на експозицията „Търговски и други вземания“.

Текущите пасиви към 30 септември 2021 г. са в размер на 40 025 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 40 607 хил. лв.). Изменението се дължи главно на промяната в експозицията „Краткосрочни заеми и други финансови пасиви“.

Собственият капитал на Дружеството към 30 септември 2021 г. е в размер на 51 492 хил. лв. (31 декември 2020 г.: 52 910 хил. лв.).

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Важни събития към 30 септември 2021 г.

- През първото тримесечие на 2021 г. Дружеството се възползва и от втората мярка на БНБ за разсрочване на плащанията на главници и лихви по задълженията си за срок от още 3 месеца, след като през месец декември 2020 г. УС на БНБ одобри аналогична мярка за срок до 9 месеца, а за ползвалите преходната мярка съответно допълнителни 3 месеца.
- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние 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 в средносрочен план. Това от своя страна би могло да доведе до промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти на Дружеството. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти.
- В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).
- На 29 юни 2021 г. се проведе Редовно годишно общо събрание на акционерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, на което бяха приети:
 - нов Устав на Дружеството, след одобрение от КФН;
 - нови Правила за управление на рисковете на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС, след одобрение от КФН;
 - актуализирана Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.
 - Дружеството не разпределя дивидент.
- През третото тримесечие на 2021 г. Дружеството договори срока на кредита да се удължи до 29 октомври 2021 г. Лихвите са дължими на падежа на договора

Сключени съществени сделки и такива между свързани лица

Към 30 септември 2021 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни дружества и ключов управленски персонал.

По-значимите събития следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важни събития към 30 септември 2021 г., представени по-горе, както и в бележките към финансовия отчет.

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 ЗППЗК и съгласно Устава на Дружеството има назначен на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите Златко 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.

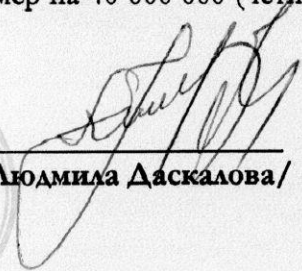
Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 27 октомври 2021 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните некоригиращи събития:

- на проведено на 08 октомври 2021 г. Извънредно общо събрание на акционерите са приети промени в Устава на Дружеството.
- на проведено на 22 октомври 2021 г. заседания на Съвета на директорите на Дружеството е взето решение за издаване на емисия безналични, свободнопрехвърляеми и обезпечени облигации в размер на 40 000 000 (четиридесет милиона) лева.

Изпълнителен директор:




/Людмила Даскалова/