

Междинен консолидиран доклад за дейността на Групата към 31 декември 2021 г.

Докладът за дейността на Групата към 31 декември 2021 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 Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар 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

В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12 март 2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16 март 2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

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

Седалището 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., преиздаден с № 41-ДСИЦ от 18 октомври 2017 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.

Групата се състои от Дружеството-майка и едно дъщерно дружество – Проджект Пропърти ЕООД с ЕИК 124060334.

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.

Дъщерното дружество няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ прехвърля 100 % от дяловото си участие в Болкан пропърти истейтс ЕООД.

Капитал

Към 31 декември 2021 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 65 269 броя акции. Средната цена за периода е 19.846 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството-майка са от 22 ноември 2021 г. на цена 19.80 лв. за акция.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем. Към 31 декември 2021 г. дълговите ценни книжа на Дружеството-майка не са регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД.

Към 31 декември 2021 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 31 декември 2021 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	1 525 271	22.03	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	585 850	8.46	Пряко
УПФ „Съгласие“	453 238	6.54	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 31 декември 2021 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-майка 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. 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-майка, 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-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:

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

Към 31 декември 2021 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-майка, 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 напускане 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 Групата в процеса на изготвяне на междинните 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 финансиране. Дружеството е страна по банков инвестиционен кредит с лихвен процент, който е равен на валидния базов лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка, в резултат на което Групата не е била изложена на лихвен риск. Групата 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 междинния консолидиран отчет 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

Като акционерни дружества със специална инвестиционна цел, дружествата инвестират в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България.

Групата 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 Групата 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. 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, Групата смята, че в краткосрочен план ще се наблюдава леко покачване на нивата на възвръщаемост от инвестициите в подобен род активи.

Преглед на дейността и важни събития към 31 декември 2021 г.

Финансовият резултат от дейността на Групата за отчетния период е печалба в размер на 751 хил. лв. (31.12.2020 г.: печалба в размер на 68 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2021 г. е 104 185 хил. лв. (31.12.2020 г.: 93 491 хил. лв.), от които текущи – 34 036 хил. лв. (31.12.2020 г.: 23 254 хил. лв.). Увеличението на текущите активи се дължи на увеличението в стойността на експозицията „Търговски и други вземания“.

Сумата на нетекущите пасиви на групата към 31 декември 2021 г. е 49 429 хил. лв. (31.12.2020 г.: няма нетекущи пасиви). Увеличението на нетекущите активи се дължи на увеличението в стойността на експозицията „Дългосрочни заеми“. През периода Дружеството-майка получава инвестиционен кредит и емитира облигационен заем.

Текущите пасиви към 31 декември 2021 г. са в размер на 1 360 хил. лв. (31.12.2020 г.: 40 927 хил. лв.). Изменението се дължи главно на промяната в експозицията „Краткосрочни заеми и други финансови пасиви“.

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2021 г. е в размер на 53 396 хил. лв. (31.12.2020 г.: 52 564 хил. лв.).

В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12 март 2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16 март 2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

Важни събития към 31 декември 2021 г.

- През първото тримесечие на 2021 г. Дружеството-майка 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 предходната мярка съответно допълнителни 3 месеца.
- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, Ръководството на Групата не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността ѝ, 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 Групата. Ръководството на Групата 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 периода Дружеството е погасило един от своите инвестиционни кредити;
- През четвърто тримесечие на 2021 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Болкан Пропърти Истейтс ЕООД. Капиталът е увеличен от 18 264 200 лв., разпределен в 182 642 дяла с номинална стойност 100 лв., на 18 289 000 лв., разпределени 182 890 дяла с номинална стойност 100 лв. Капитала на дъщерното дружество се състои от парична вноса в размер на 46 800 лв. и непарична вноса в размер на 18 242 200 лв., състояща се от вземане на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и припадащите се лихви, съгласно изготвен оценителски доклад от вещи лица назначени от Агенция по вписванията. Увеличението на капитала чрез непаричната и паричната вноса е изцяло внесен.
- На проведено през четвърто тримесечие на 2021 г. Извънредно общо събрание на акционерите са приети промени в Устава на Дружеството.
- През периода на проведено заседание 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.
- През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ прехвърля 100 % от дяловото му участие в едно от дъщерните си дружества на контрагент.
- През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е получил банков кредит за покупка на недвижими имоти, както и кредит-овърдрафт за оперативната му дейност..

Сключени съществени сделки и такива между свързани лица

Към 31 декември 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 следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важни събития към 31 декември 2021 г., представени по-горе.

Предвиждано развитие на Групата

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 може да 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.

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Разкриване на регулирана информация

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

Групата публикува вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното тримесечие. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството: https://www.bsproperties.eu/investors_2022_01_3.htm.

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

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството-майка. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството-майка; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Настоящият Директор за връзки с инвеститорите е Златко Георгиев Петров с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. Генерал Колев 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4, e-mail: dvi@bsproperties.eu.

Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 18 февруари 2022 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните некоригиращи събития:

- На проведено Извънредно общо събрание на акционерите, е одобрено прехвърлянето от страна на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ на 100% от дяловото му участие в едно от дъщерните му дружества (специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС).

Изпълнителен директор:



Людмила Даскалова