

Междинен индивидуален доклад за дейността за периода, приключващ на 31 декември 2022 г.

Докладът за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2022 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 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 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 Република България, 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

Считано от 26 септември 2022 г. банка-депозитар е Тексим Банк АД, с разрешение № 716 – ДСИЦ от 01 септември 2022 г. на КФН. До замяната на банката-депозитар тази функция е изпълнявана от Обединена Българска Банка АД.

Капитал

Към 31 декември 2022 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 АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През периода са прехвърлени общо 262 082 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството са от 15 декември 2022 г. на цена 21.60 лв. за акция.

Към 31 декември 2022 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 31 декември 2022 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“	483 238	6.98	Пряко
		37.47	

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

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2022 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, 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 ЗДСИЦДС 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 31 декември 2022 г. от Изпълнителния директор – Людмила Николова Даскалова.

Към 31 декември 2022 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 банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. През 2021 г. Дружеството емитира облигационен заем с лихвен процент, който е зависим от нивата на 6-месечния EURIBOR плюс надбавка, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Фактът, че за посочените заеми има минимален праг на лихвен процент и предвид флукуациите референтните лихвени проценти показват, че измененията на същите не биха имали съществен ефект върху индивидуалния финансов резултат и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Дружеството. Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в индекса EURIBOR, Ръководството на дружеството следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

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 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.

Ценови риск

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), продължи да се ускорява и достигна 15.3 % през декември 2022 г. Повишението на цените е широкообхватно по компоненти и отразява едновременното действие на проинфлационни фактори по линия както на външната, така и на вътрешната макроикономическа среда. Съгласно данни на БНБ, цените на храните, петрола, електроенергията за стопански потребители и природния газ имаха най-висок положителен принос за общата инфлация през септември в условията на значително покачване на годишна база на цените на основни суровини на международните пазари. Базисната инфлация също се ускори в условията на растеж на крайните потребителски разходи на домакинствата и по-високи производствени разходи на фирмите. Административно определяните цени продължиха да

допринасят за общата инфлация, което се дължеше главно на утвърдените от Комисията за енергийно и водно регулиране по-високи цени на електроенергията, топлинната енергия и газообразните горива. Съгласно данни на БНБ, принос в инфлацията имат всички основни групи стоки и услуги. Очакваме темпът на нарастване на потребителските цени да се забави до 4.1% в края на 2023 г. и до 3.4 % в края на 2024 г. най-вече поради техническите допускания за понижаване на цените на основните енергийни суровини на международните пазари в в края на 2023 г. и 2024 г. и на забавяне на темповете на нарастване на цените на храните, внасяни в страната.

Несистематични рискове

Като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ инвестират в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице осъществява експлоатация на придобитите имоти. Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Дружеството.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.

Преглед на дейността към 31 декември 2022 г.

Финансовият резултат от дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2022 г. е печалба в размер на 3 287 хил. лв. (31 декември 2021 г.: печалба в размер на 320 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2022 г. е 107 674 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 103 694 хил. лв.), от които текущи – 32 362 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 34 031 хил. лв.).

Текущите пасиви към 31 декември 2022 г. са в размер на 2 620 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 955 хил. лв.). Изменението се дължи главно на нарастване на задълженията за лихви по заеми.

Собственият капитал на Дружеството към 31 декември 2022 г. е в размер на 56 679 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 53 310 хил. лв.). Увеличението се дължи на отчетената текуща печалба през отчетното тримесечие на 2022 г.

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Важни събития настъпили през четвърто тримесечие на 2022 г.

- Усложнената международна обстановка от началото на 2022 г. свързана с напрежението между Украйна и Руската Федерация е събитие, което продължи да оказва своето негативно влияние през цялата 2022 г. Продължаващия и разрастващ се конфликт, налаганите нови санкции и ограничения върху ползването на суровини произведени от Руската Федерация, от САЩ, ЕС, Канада, Великобритания и други страни води след себе си до прекъсване на глобалните вериги за доставки на суровини и материали за доста сектори на икономиката по света, включително и в България. Това доведе до увеличение на цените, недостиг на енергийни ресурси и инфлация. Горепосочените фактори могат да рефлектират негативно върху дейността заради постоянно променящите се цени и нарастване на присъщите разходи и това да доведе до влошаване на финансовите резултати.
- През четвъртото тримесечие на 2022 г. дружеството сключи предварителен договор за придобиване на недвижими имоти, находящи се в гр. София. Вследствие на невъзможност от страна на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ да осигури финансиране за доплащане на дължимата сума в предварително уговорените срокове, договорът е прекратен.
- През изтеклото тримесечие по решение на СД на Дружеството е публикувана покана за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите.
- През четвърто тримесечие на 2022 г. Дружеството е уведомило КФН, БФБ АД, Централен Депозитар и Обществеността ,че стратира процедура по увеличение на капитала си.

Сключени съществени сделки (договори) и такива между свързани лица през четвърто тримесечие на 2022 г.

През отчетния период за Дружеството не са налице сключени съществени договори, в т. ч. и между свързани лица. Към 31 декември 2022 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерно дружество и ключов управленски персонал. През отчетния период са отчетени разходи за възнаграждения на ключовия управленски персонал (възнаграждения и осигурителни вноски) в размер на 23 хил. лв.

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.

Разкриване на регулирана информация

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

Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ 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

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 Петров.

Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:

гр. Варна, ул. Генерал Колев 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4,
телефон: +359 884218286, e-mail: dvi@bsproperties.eu.

Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния индивидуален финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 24 януари 2023 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития с изключение на следните некоригиращи събития:

- В началото на 2023 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството за предоставяне на правомощия на Съвета на директорите да води преговори за придобиване на дъщерно специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл., 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Изпълнителен директор:



(Handwritten signature)
/Людмила Даскалова/