

## Междинен индивидуален доклад за дейността за периода, приключващ на 30 септември 2023 г.

Докладът за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 30 септември 2023 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 в Търговския регистър с ЕИК: 175161352.

Считано от 11 май 2023 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. До тази дата седалището и адреса на управлението 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 – Тексим Банк АД.

### Капитал

Към 30 септември 2023 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 132 905 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството са от 26 септември 2023 г. на цена 22.60 лв. за акция.

Към 30 септември 2023 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 2023 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
		<b>37.47</b>	

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 2023 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 30 септември 2023 г. от Изпълнителния директор – Людмила Николова Даскалова.

Към 30 септември 2023 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.

## Преглед на резултатите от дейността на Дружеството и основни рискове, пред които е изправено

### ✓ *Основни финансови показатели и съотношения*

ПОКАЗАТЕЛИ	30 септември 2023	30 септември 2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи	518	5 883	(5 365)	(91%)
Разходи	(2 220)	(1 804)	(416)	23%
Финансов резултат за периода, след данъци	(1 702)	4 079	(5 781)	(142%)
Финансов резултат за периода, след данъци / Приходи	(329%)	69%		

### ✓ *Рискове, свързани с бизнеса на Дружеството и с отрасъла, в който извършва дейността си*

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:

#### Систематични 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. Дружеството е емитирало 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. 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. Поради нарастване на лихвата по облигационния заем в резултат на увеличението на нивата на 6-месечния EURIBOR ръководството на Дружеството е предприело мерки за оптимизиране на риска в средносрочен план (виж пояснение 11 към междинния индивидуален финансов отчет).

- *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*

Инфлацията в България продължава бавно да отстъпва и вече е на нива от края на 2021 г. През септември показателят пада до 6.3% на годишна база от 7.7% през август, показват данните на националната статистика.

Това привидно положително развитие обаче все още не е повод за прибързан оптимизъм - спадът до голяма степен се дължи на базов ефект, тъй като огромните ръстове на цените от средата на 2022 г. постепенно отпадат от изчисленията на годишна база. Рязък спад при няколко услуги, свързани с туризма, също имат ефект върху общата инфлация. Междувременно обаче храни, горива и голяма част от останалите стоки и услуги от потребителската кошница поскъпват спрямо предходния месец.

Точно преди година инфлацията достигна връх от 18.7% заради скока на цените на енергията, суровините и храните след нахлуването на Русия в Украйна, а оттогава показателят постепенно се забавя. Въпреки това през последните седмици редица международни институции повишиха прогнозите си за инфлацията в България и предупредиха, че именно тя е основният риск пред амбициите на страната да влезе в еврозоната от 2025 г. Във валутния съюз показателят падна до 4.3% през септември, а измерена по съпоставимия индекс (ХИПЦ) българската инфлация е 6.4%.

Възникват опасения, че конфликтът в Израел поражда нови рискове от покачване на цените на храните и енергията на международните пазари, което може да се отрази на стопанския живот в България.

**Несистематични рискове:**

- *Фирмен и бизнес риск*

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.

- *Операционен риск*

Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или недобре функциониращи вътрешни процеси, хора, и системи, или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие би довело до отрицателен икономически резултат или до допълнителни разходи. Основни източници на риск са персонал, процеси, системи и външни събития. Дружеството се управлява от специалисти със значителен опит и доказани професионални качества, както и използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

- *Влияние на войната в Украйна*

Ръководството счита, че военният конфликт между Украйна и Руската Федерация и свързаните с него санкции нямат пряк ефект върху дейността на Дружеството, доколкото то няма инвестиции извън територията на страната или взаимоотношения с лица, попаднали под санкциите. Ръководството на Дружеството не отчита съществено влияние на войната върху пазара на недвижими имоти в страната. Негативните последици от продължаващите военни действия могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа и в по-дългосрочен план, върху търговските обороти, паричните потоци, цените на недвижимите имоти и рентабилността.

Вероятно е да има бъдещи въздействия върху общата икономическа ситуация, които да наложат преразглеждане на заложените допускания и преценки от страна на ръководството.

Към датата на утвърждаването на индивидуалния финансов отчет за издаване Дружеството счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност и непрекъснатост на дейността, наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Дружеството, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

✓ **Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, както и описание на състоянието на дружеството и разяснение на междинния финансов отчет**

ПОКАЗАТЕЛИ	30 септември 2023	30 септември 2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	518	5 883	(5 365)	(91.19%)
Разходи за дейността	(511)	(743)	232	(31.22%)
<b>Финансов резултат за периода от оперативна дейност</b>	<b>7</b>	<b>5 140</b>	<b>(5 133)</b>	<b>(99.86%)</b>
Финансови разходи	(1 709)	(1 061)	(648)	61.07%
<b>Финансов резултат за периода</b>	<b>(1 702)</b>	<b>4 079</b>	<b>(5 781)</b>	<b>(141.73%)</b>

Общо приходите от дейността през деветмесечието на 2023 г. намаляват с 5 365 хил. лв., или с 91.19% от 5 883 хил. лв., спрямо 518 хил. лв. към 30 септември 2023 г. С най-голям относителен дял са приходите с обезщетителен характер – 66.43% от общо приходите от дейността, следван от приходите от наем и реинтегрираните провизии, респективно 13.51% и 10.67%.

Всички приходи на Дружеството са от България, където се намира седалището на Дружеството.

Разходите за дейността през деветмесечието на 2023 г. спрямо същия период за 2022 г. отчитат спад от 232 хил. лв. или 31.22% от 743 хил. лв. до 511 хил. лв., основно при разходите за външни услуги и другите разходи.

*Финансовия резултат от оперативната дейност* към края на трето тримесечие на 2023 г. е печалба в размер на 7 хил. лв., като тя е намаляла с 5 133 хил. лв. за разлика от същия период на предходната година когато е отчетена печалба в размер на 5 140 хил. лв.

*Нетната печалба* към края на третото тримесечие на 2023 г. е загуба в размер на 1 702 хил. лв., за разлика от съпоставимия период през 2022 г., където е отчетена печалба в размер на 4 079 хил. лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	30 септември 2023	31 декември 2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Общо активи	125 038	107 223	17 815	16.615%
Общо пасиви	70 512	50 995	19 517	38.272%
Текущи активи	30 081	31 911	(1 830)	(5.735%)
Текущи пасиви	22 137	2 620	19 517	744.924%
Общо собствен капитал	54 526	56 228	(1 702)	(3.027%)

#### Финансови показатели

Коефициент	30 септември 2023	31 декември 2022	Изменение	% на динамика
Рентабилност на собствения капитал (ROE)	(0.031)	0.073	(0.104)	(143.03%)
Рентабилност на пасивите	(0.024)	0.080	(0.104)	(130.18%)
Нетна рентабилност на активите (ROA)	(0.014)	0.038	(0.052)	(135.78%)
Коефициент за бърза ликвидност	1.35	12.15	(10.799)	(88.87%)
Обща задлъжнялост	1.29	0.91	0.386	42.59%

#### Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

#### Важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2023 г.

- През третото тримесечие на 2023 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, продаде един от собствените си недвижими имоти - апартамент, находящ се в гр. Балчик, апартаментен комплекс „Карпе Дием“.
- В края на отчетния период Дружеството сключи дългосрочен договор за отдаване под наем на недвижими имоти - два ресторанта, находящи се в гр. Балчик, апартаментен комплекс „Карпе Дием“.
- В края на отчетния период Дружеството е предоговорило срока на договора за отдаване под наем на ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър.
- През трето тримесечие на 2023 г. Дружеството увеличи капитала на дъщерното си дружество Проджект Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска в общ размер на 10 хил. лв. Промяната в капитала е отразена по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър.
- През отчетното тримесечие Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ придоби 100 % от акциите на Балчик Лоджистик Парк ЕАД и 100 % от дяловете на Спринг Пропърти ЕООД, специализирани дружества съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС (виж приложение 6 към междинния индивидуален финансов отчет).

#### Сключени съществени сделки (договори) и такива между свързани лица през третото тримесечие на 2023 г.

През отчетния период за Дружеството не са налице сключени съществени договори, в т. ч. и между свързани лица. Към 30 септември 2023 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 18 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](https://www.bsproperties.eu/investors_2022_01_3.htm).

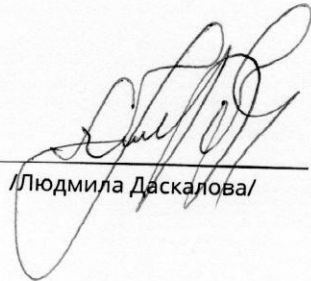
#### **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция**

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. Хаджи Стамат Сидеров 10, ет. 1, ап. 1  
телефон: + 359 88 421 8286, e-mail: [dvi@bsproperties.eu](mailto:dvi@bsproperties.eu).

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Даскалова/