

Междинен консолидиран доклад за дейността на Групата към 30 септември 2023 г.

Докладът за дейността на Групата към 30 септември 2023 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 първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния консолидиран финансов отчет.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ придобива контрола върху две дъщерни специализирани дружества – Спринг Пропърти ЕООД и Балчик лоджистик Парк ЕАД, отговарящи на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Правен статут и обща информация за Групата

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружеството-майка) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка 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 енд Сий Пропъртис АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175161352 и е установено на територията на Република България. 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, банка-депозитар е Тексим Банк АД.

Групата се състои от Дружество-майка и три дъщерни дружества – Проджект Пропърти ЕООД с ЕИК 124060334, Спринг Пропърти ЕООД с ЕИК 206965287 и Балчик Лоджистик Парк ЕАД с ЕИК 203817664

Основната дейност на дъщерните дружества 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.

Дъщерните дружества нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

Във връзка със статута на Дружеството-майка, то прилага Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при съставянето на финансовите отчети и формиране на резултатите от дейността.

Капитал

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

Дълговите инструменти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Към 30 септември 2023 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“	483 238	6.98	Пряко
		37.47	

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 2023 г. не притежава собствени акции.

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.

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. 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 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-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.

Преглед на резултатите от дейността на Групата и основни рискове, пред които е изправена

✓ Основни финансови показатели и съотношения

ПОКАЗАТЕЛИ	30 септември 2023	30 септември 2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи	3 318	5 883	(2 565)	(44 %)
Разходи	(2 277)	(1 887)	(390)	21 %
Финансов резултат за периода, след данъци	1 041	3 996	(2 955)	(74 %)
Финансов резултат за периода, след данъци / Приходи	31%	68%		

✓ Рискове, свързани с бизнеса на Групата и с отрасъла, в който извършва дейността си

Основните финансови инструменти, които използва Групата са вземания, банкови заеми, търговски и други задължения. Прилаганите от Групата 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 Групата се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за нея 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 банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Дружеството-майка 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 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-майка е предприело мерки за оптимизиране на риска в средносрочен план (виж пояснение 13 към междинния консолидиран финансов отчет).

- *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.

- *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*

Групата инвестира 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 Групата са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който тя 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 Групата 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 Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Групата.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Групата, 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 Групата 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 Групата 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. Групата 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 Групата 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 консолидирания финансов отчет за издаване Ръководството счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност и непрекъснатост на дейността, наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Групата, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили необходимост от специфична промяна в тях.

✓ **Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на Групата, както и описание на състоянието на Групата 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	(568)	(826)	258	(31.23%)
Финансов резултат за периода от оперативна дейност	(50)	5 057	(5 107)	(100.99%)
Финансови разходи	(1 709)	(1 061)	(648)	61.07%
Финансови приходи	2 800	0	2 800	100.00 %
Финансов резултат за периода	1 041	3 996	(2 955)	(73.95 %)

Общо приходите от дейността през деветмесечието на 2023 г. намалят с 5 365 хил. лв., или с 91,19 % до 518 хил. лв., спрямо 5 883 хил. лв. към 30 септември 2022. 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 Групата са от България, където се намират седалищата на дружествата от Групата.

Разходите за дейността през деветмесечието на 2023 г. спрямо същия период за 2022 г. отчитат спад от 258 хил. лв. или 31.23 % от 826 хил. лв. до 568 хил. лв., основно при разходите за външни услуги и разходите за материали.

Финансовия резултат от оперативната дейност към края на трето тримесечие за 2023 г. е загуба в размер на 50 хил.лв., като през текущия отчетен период се отчита спад с 5 107 хил. лв хил. лв. от печалба в размер на 5 057 хил. лв към 30 септември 2022 г до загуба в размер на 50 хил. лв. към 30 септември 2023 г.

Нетната печалба към края на двата съпоставими периода е печалба, като се отчита намаление в размер на 2 955 хил. лв. от печалба в размер на 3 996 хил. лв. към края на трето тримесечие на 2022 г. до 1 041 хил. лв. към края на трето тримесечие на 2023 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	30 септември 2023	31 декември 2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Общо активи	128 137	107 692	20 445	18.99 %
Общо пасиви	70 903	51 499	19 404	37.68 %
Текущи активи	30 098	31 916	(1 818)	(5.70 %)
Текущи пасиви	22 528	3 124	19 404	621.13 %
Общо собствен капитал	57 234	56 193	1 041	1.85 %

Финансови показатели

Коефициент	30 септември 2023	31 декември 2022	Изменение	% на динамика
Рентабилност на собствения капитал (ROE)	0.0182	0.071	(0.053)	(74.42 %)
Рентабилност на пасивите	0.015	0.078	(0.063)	(81.08 %)
Нетна рентабилност на активите (ROA)	0.008	0.037	(0.029)	(78.11 %)
Коефициент за бърза ликвидност	1.34	10.22	(8.880)	(86.92 %)
Обща задлъжнялост	1.24	0.92	0.322	35.17 %

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Важни събития, настъпили през второ 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-майка сключи дългосрочен договор за отдаване под наем на недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик, апартаментен комплекс „Карпе Дием“.
- В края на отчетния период Дружеството-майка 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-майка 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 трето тримесечие на 2023 г.

През отчетния период за Групата не са налице сключени съществени договори, в т. ч. и между свързани лица. Към 30 септември 2023 г. свързаните лица на Групата 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 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-майка 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.

Ръководството на Групата 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.

Групата 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.

Групата 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 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 Групата: 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.

Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния индивидуален финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 24 ноември 2023 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития с изключение на тези описани в пояснение 26 от междинния консолидиран финансов отчет.

Изпълнителен директор: _____



/Людмила Даскалова/

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lyudmila Daskalova".