

Междинен индивидуален доклад за дейността за периода, приключващ на 31 декември 2023 г.

Докладът за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 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 31 декември 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 64 179 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството са от 20 декември 2023 г. на цена 22.80 лв. за акция.

Към 31 декември 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 31 декември 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
		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 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 31 декември 2023 г. от Изпълнителния директор – Людмила Николова Даскалова.

Към 31 декември 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	31 декември 2023	31 декември 2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи	591	6 001	(5 410)	(90%)
Разходи	(3 138)	(3 165)	(27)	(1%)
Финансов резултат за периода, след данъци	(2 547)	2 836	(5 383)	(190%)
Финансов резултат за периода, след данъци / Приходи	(431%)	47%		

✓ *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 очаквано продължава да върви надолу и през декември вече е 4.7% на годишна база при 5.4% предходния месец. Това е най-ниското ниво от септември 2021 г., когато потребителските цени започнаха да набират скорост с възстановяването от пандемията, а впоследствие избухнаха с двуцифрен темп заради войната в Украйна..

В края на 2023 г. за първи път от над две години инфлацията във всички сектори се понижава до едноцифрени нива, след като допреди месец в ресторанти и хотели и в сектор здравеопазване все още надхвърляше 10%.

След резкия скок на цените през 2022 г. и през миналата ръстът на потребителските цени във всички сектори продължи. Тенденцията обаче беше на забавяне на темпа - от 16.7% през януари инфлацията падна до 4.7% през декември - почти толкова бързо, колкото се покачи преди това.

Така според статистиката средногодишната инфлация за 2023 г. възлиза на 9.5% при 15.3% през 2022 г. Прогнозите са и тази година ценовото напрежение да продължи да се успокоява, но не толкова бързо, колкото досега, а здравословните нива от около 2% вероятно няма скоро да бъдат достигнати.

За 2023 г. средно най-много са поскъпнали храните, както и услугите на ресторанти и хотели (съответно с 13.7% и 13.5% средногодишно). Тъй като обаче именно храните представляват най-голям дял от разходите на домакинствата - над 30%, повечето хора останаха с усещане за доста по-висока инфлация, отколкото официално отчита статистиката.

Измерена по европейската методология инфлацията в България през декември е 5% - с около 2 пункта над средната за еврозоната, след като показателят във валутния съюз леко се покачи в края на годината. Средногодишната стойност на хармонизирания ценови индекс (ХИПЦ) пък е 8.6% - приблизително в синхрон с прогнозите на икономистите, повечето от които бяха в порядъка на 8-9%.

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	31 декември 2023	31 декември 2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	591	6 001	(5 410)	(90.15%)
Разходи за дейността	(753)	(1 483)	730	(49.22%)
Финансов резултат за периода от оперативна дейност	(162)	4 518	(4 680)	(103.59%)
Финансови разходи	(2 385)	(1 682)	(703)	41.80%
Финансов резултат за периода	(2 547)	2 836	(5 383)	(189.81%)

Общо приходите от дейността през 2023 г. намаляват с 5 410 хил. лв., или с 91.15 от 6 001 хил. лв., спрямо 591 хил. лв. към 31 декември 2023 г. С най-голям относителен дял са приходите с обезщетителен характер – 66.54% от общо приходите от дейността, следван от приходите от наем и реинтегрираните провизии, респективно 15.19% и 9.65%.

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

Разходите за дейността през 2023 г. спрямо същия период за 2022 г. отчитат спад от 730 хил. лв. или 49.22% от 1 483 хил. лв. до 753 хил. лв., основно при разходите за персонала и другите разходи.

Финансовия резултат от оперативната дейност към края на четвърто тримесечие на 2023 г. е загуба в размер на 162 хил. лв., за разлика от същия период на предходната година когато е отчетена печалба в размер на 4 518 хил. лв., в резултат на което е отчетен спад във финансовия резултат от оперативна дейност в размер на 4 680 хил. лв.

Нетната печалба към края на четвъртото тримесечие на 2023 г. е загуба в размер на 2 547 хил. лв., за разлика от съпоставимия период през 2022 г., където е отчетена печалба в размер на 2 836 хил. лв.

ПОКАЗАТЕЛИ	31 декември 2023	31 декември 2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Общо активи	123 442	107 223	16 219	15.16%
Общо пасиви	69 677	50 995	18 682	36.63%
Текущи активи	28 330	31 911	-3 581	(11.22%)
Текущи пасиви	22 347	2 620	19 727	752.94%
Общо собствен капитал	53 765	56 228	(2 463)	(4.38%)

Финансови показатели

Коефициент	31 декември 2023	31 декември 2022	Изменение	% на динамика
Рентабилност на собствения капитал (ROE)	(0.047)	0.050	(0.098)	(193.92%)
Рентабилност на пасивите	(0.037)	0.056	(0.092)	(165.73%)
Нетна рентабилност на активите (ROA)	(0.021)	0.026	(0.047)	(178.01%)
Коефициент за бърза ликвидност	1.25	12.15	(10.898)	(89.69%)
Обща задлъжнялост	1.30	0.91	0.389	42.89%

Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

Важни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2023 г.

- През четвърто тримесечие на 2023 г. Дружеството увеличи капитала на дъщерното си дружество Проджект Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска в общ размер на 65 хил. лв. Промяната в капитала е отразена по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър.
- През четвърто тримесечие на 2023 г. Дружеството увеличи капитала на дъщерното си дружество Спринг Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска в общ размер на 72 хил. лв. Промяната в капитала е отразена по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър.
- През четвърто тримесечие на 2023 г. Дружеството увеличи капитала на дъщерното си дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 24 хил. лв.

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

През отчетния период за Дружеството не са налице сключени съществени договори, в т. ч. и между свързани лица. Към 31 декември 2023 г. свързаните лица на Дружеството включват акционери, дъщерни дружества 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. Хаджи Стамат Сидеров 10, ет. 1, ап. 1
телефон: + 359 88 421 8286, e-mail: dvi@bsproperties.eu.

Изпълнителен директор:



Людмила Даскалрова