

Междинен консолидиран доклад за дейността на Групата към 31 декември 2023 г.

Докладът за дейността на Групата към 31 декември 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.

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, те прилагат 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 31 декември 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 64 179 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството-майка са от 20 декември 2023 г. на цена 22.80 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 31 декември 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 31 декември 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 настоящите 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 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-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	31 декември 2023	31 декември 2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи	3 392	6 001	(2 609)	(43 %)
Разходи	(3 245)	(3 284)	39	(1 %)
Финансов резултат за периода, след данъци	147	2 717	(2 570)	(95 %)
Финансов резултат за периода, след данъци / Приходи	4%	45%		

✓ 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 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*

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 потребност 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	31 декември 2023	31 декември 2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от дейността	592	6 001	(5 409)	(90,13 %)
Разходи за дейността	(860)	(1 602)	742	(46,32%)
Финансов резултат за периода от оперативна дейност	(268)	4 399	(4 667)	(106,09%)
Финансови разходи	(2 385)	(1 682)	(703)	41,80%
Финансови приходи	2 800	-	2 800	100.00 %
Финансов резултат за периода	147	2 717	(2 570)	(94,59 %)

Общо приходите от дейността през 2023 г. намаляват с 5 409 хил. лв., или с 90,13 % до 592 хил. лв., спрямо 6 001 хил. лв. към 31 декември 2022. 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 Групата са от България, където се намират седалищата на дружествата от Групата.

Разходите за дейността през 2023 г. спрямо същия период за 2022 г. отчитат спад от 742 хил. лв. или 46,32 % от 1 602 хил. лв. до 860 хил. лв., основно при разходите за външни услуги и другите разходи.

Финансовия резултат от оперативната дейност към края на четвърто тримесечие за 2023 г. е загуба в размер на 268 хил.лв., като през текущия отчетен период се отчита спад с 4 667 хил. лв. от печалба в размер на 4 399 хил. лв към 31 декември 2022 г до загуба в размер на 268 хил. лв. към 31 декември 2023 г.

Нетната печалба към края на двата съпоставими периода е печалба, като се отчита намаление в размер на 2 570 хил лв. от печалба в размер на 2 717 хил. лв. към края на 2022 г. до 147 хил. лв към края на 2023 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	31 декември 2023	31 декември 2022	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Общо активи	126 459	107 692	18 767	17,43 %
Общо пасиви	70 035	51 499	18 536	35,99 %
Текущи активи	28 426	31 916	(3 490)	(10,934 %)
Текущи пасиви	22 705	3 124	19 581	626,79 %
Общо собствен капитал	56 424	56 193	231	0,41 %

Финансови показатели

Коефициент	31 декември 2023	31 декември 2022	Изменение	% на динамика
Рентабилност на собствения капитал (ROE)	0,0026	0,048	(0.046)	(94,61 %)
Рентабилност на пасивите	0,002	0,053	(0.051)	(96,02 %)
Нетна рентабилност на активите (ROA)	0,001	0,025	(0.024)	(95,39 %)
Коефициент за бърза ликвидност	1.25	10,22	(8,964)	(87,75 %)
Обща задлъжнялост	1,24	0,92	0.325	35,44 %

Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

Важни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2023 г.

- През четвърто тримесечие на 2023 г. Дружеството-майка 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-майка 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-майка 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 Групата не са налице сключени съществени договори, в т. ч. и между свързани лица. Към 31 декември 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 26 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 – 20 февруари 2024 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития с изключение на следните некоригиращи събития:

- В края на януари 2024 г. Дружеството – майка прекрати предварителен договор с контрагент за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Изпълнителен директор;



/Людмила Даскалова/