

## Междинен консолидиран доклад за дейността на Групата към 31 декември 2022 г.

Докладът за дейността на Групата към 31 декември 2022 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. Седалището и адресът му на управление 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.

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.

Групата се състои от Дружество-майка и едно дъщерно дружество – Проджект Пропърти ЕООД с ЕИК 124060334.

Основната дейност на Проджект Пропърти ЕООД 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.

Дъщерното дружество няма 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 31 декември 2022 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 262 082 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството-майка са от 15 декември 2022 г. на цена 21.60 лв. за акция.

Дълговите инструменти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружеството-майка) от 10 май 2022 г. са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ  
Междинен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2022 г.

Към 31 декември 2022 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
		<b>37.47</b>	

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 2022 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 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-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.

### **Рискове**

Основните финансови инструменти, които използва Групата са вземания, банкови заеми, търговски и други задължения. Прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на междинните 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 Групата се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за него 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. През 2021 г. Дружеството-майка 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 Групата. Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в индекса EURIBOR, Ръководството на Групата следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

#### *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 изпълнение 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 изложено 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*

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), продължи да се ускорява и достигна 15,6 % през септември 2022 г. Впоследствие инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се забави до 14,3 % през декември 2022 г. в резултат на низходящата динамика на цените на енергийните суровини на международните пазари. Динамиката на инфлацията през прогнозния период зависи в голяма степен от цените на основни суровини на международните пазари, така и от ефектите на прилаганите фискални мерки за подкрепа на домакинствата и фирмите.

Съгласно данни на БНБ, Годишната инфлация, измерена чрез ХИПЦ, се очаква да продължи да се забавя до 4,2 % в края на 2023 г. и до 3,3 % в края на 2024 г. Очакваната низходяща динамика е резултат от дефлационната външна среда и вероятното понижение на цените в евро на петрола и храните на международните пазари. Въпреки същественото забавяне на инфлацията в края на 2023 г., средно за 2023 г. се очаква тя да остане висока (7 %) тъй като в краткосрочен план натискът върху производствените цени, включително поради минали увеличения на цените на суровините, ограниченото предлагане и недостига на работна ръка ще продължи да се отразява върху потребителските цени. Вътрешни за страната проинфлационни фактори през целия прогнозен период се очаква да бъдат растеж на разходите за труд за единица продукция и растежът на частното потребление. В съответствие с тях базисната инфлация се очаква да продължи да има принос за общата инфлация през 2023 г. и през 2024 г.

### *Несистематични рискове*

Като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество, 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 Групата 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 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.

### **Преглед на дейността към 31 декември 2022 г.**

Финансовият резултат от дейността на Групата за отчетния период е печалба в размер на 3 168 хил. лв. (31 декември 2021 г.: печалба в размер на 749 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2022 г. е 108 144 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 104 185 хил. лв.), от които текущи – 32 380 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 34 036 хил. лв.). Намалението на текущите активи се дължи на намалението в стойността на експозицията „Пари и парични еквиваленти“.

Сумата на нетекущите пасиви на групата към 31 декември 2022 г. е 48 375 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 49 429).

Текущите пасиви към 31 декември 2022 г. са в размер на 3 125 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 1 362 хил. лв.). Изменението се дължи главно на промяната в експозицията „Краткосрочни заеми и други финансови пасиви“.

Собственият капитал на Групата към 31 декември 2022 г. е в размер на 56 644 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 53 394 хил. лв.).

### **Важни научни изследвания и разработки**

Групата не е осъществявала 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-майка 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-майка е публикувана покана за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите.
- През четвърто тримесечие на 2022 г. Дружеството-майка е уведомило КФН, БФБ АД, Централен Депозитар и Обществеността, че стартира 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 Групата не са налице сключени съществени договори, в т. ч. и между свързани лица. Към 31 декември 2022 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 23 хил. лв.

По-значимите събития вследствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността и важни събития към 31 декември 2022 г., представени по-горе.

### **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 Групата 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;

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ  
Междинен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2022 г.

- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

#### 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](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](mailto:dvi@bsproperties.eu).

#### Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния индивидуален финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 21 февруари 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-майка за предоставяне на правомощия на Съвета на директорите да водят преговори за придобиване на дъщерно специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.
- На 26 януари 2023 г. Комисия за финансов надзор одобри проспект за първично публично предлагане на емисия в размер до 1 300 000 (един милион и триста хиляди) броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лв. и емисионна стойност 21.50 лв. (двадесет и един лева и петдесет стотинки) всяка една с ISIN код BG1100099065, които ще бъдат издадени от „Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ“ в резултат на увеличение на капитала, съгласно решение на Съвета на директорите от 25 ноември 2022 г.
- В края на месец януари 2023 г. Дружеството-майка сключи предварителен договор за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Изпълнителен директор:



*Людмила Даскалова*  
/Людмила Даскалова/