

## Междинен консолидиран доклад за дейността на Групата към 30 септември 2024 г.

Докладът за дейността на Групата към 30 септември 2024 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 на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

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 30 септември 2024 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 38 582 броя акции. Последните сделки с акции на Дружеството-майка са от 30 септември 2024 г. на цена 23,00 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 2024 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 30 септември 2024 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 2024 г. от Изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Към 30 септември 2024 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**

Финансовият резултат от дейността на Групата, към 30 септември 2024 г. е печалба, в размер на 2 128 хил. лв. (30 септември 2023 г.: печалба в размер на 1 041 хил. лв.).

Сумата на активите на Групата към 30 септември 2024 г. е 119 436 хил. лв., докато към 31 декември 2023 г. е 126 457 хил. лв. Паричните средства към 30 септември 2024 г. са 1 313 хил. лв. (към 31 декември 2023 г.: 416 хил. лв.).

Пасивите към 30 септември 2024 г. са в размер на 60 884 хил. лв., докато към 31 декември 2023 г. са в размер на 70 033 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството към 30 септември 2024 г. е на стойност 58 552 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 56 424 хил. лв.).

### ***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. Ръководството 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 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.

***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.

**Важни научни изследвания и разработки**

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

**Важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2024 г.**

- През периода Групата прехвърли собствени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик на контрагенти;
- През месец юли 2024 г. Групата погаси изцяло своя кредит за оборотни средства в размер на 450 хил. лв.

- На 12 юли 2024 г. се проведе Общо събрание на облигационерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, на което са взети следните решения във връзка със замяна на обезпечението, предоставено по облигационната емисия с ISIN код: BG2100013213, а именно:
  - Предоставяне на допълнително обезпечение по облигационната емисия, с учредяване на първа по ред ипотека в полза на довереника на облигационерите ,върху следните недвижими имоти:
    - ✓ недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик, собственост на Балчик Лоджистик Парк ЕАД, което е 100 % собственост на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.
    - ✓ недвижими имоти, находящи се в гр. Каварна, собственост на Проджект Пропърти ЕООД, което е 100 % собственост на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.
    - ✓ недвижими имоти, находящи се в с. Баня, общ. Разлог, собственост на Проджект Пропърти ЕООД, което е 100 % собственост на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.
    - ✓ недвижим имот, находящи се в с. Равда, общ. Несебър, собственост на емитента Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ,
  - Частично освобождаване на вече учредено обезпечение в полза на довереника на облигационерите по облигационната емисия с ISIN код: BG2100013213.
- През месец август 2024 г. Групата сключи договор с кредитна институция за получаване на инвестиционен кредит в размер на 8 300 хил. лв., като в края на месеца Групата извърши частично предсрочно погасяване на главницата по кредита.
- През месец август 2024 г. Групата погаси предсрочно изцяло един от инвестиционните си кредити с остатъчна главница размер от 10 100 хил. лв.
- На 04 септември 2024 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Собствения капитал е увеличен с 18 хил лв.
- През месец септември 2024 г. е публикувана покана за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ с дата 31 октомври 2024 и резервна дата 15 ноември 2024 г.
- На 30 септември 2024 г. Съветът на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ взе решение да назначи Дамян Митев Колев като изпълняващ длъжността Директор за връзка с инвеститорите, считано от 01.10.2024 г.

#### **Сключени съществени сделки (договори) и такива между свързани лица през третото тримесечие на 2024 г.**

През отчетния период за Групата не са налице сключени съществени договори, в т. ч. и между свързани лица. Към 30 септември 2024 г. свързаните лица на Групата 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 32 хил. лв.

#### ***Въпроси свързани с макроикономическата среда***

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 2.2 % в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 2.5 %. Основните фактори, които ще допринасят за забавянето на инфлацията, са свързани предимно с базови ефекти от значителните увеличения на цените през 2023 г. в групите на базисните компоненти и хранителните продукти, както и с поевтиняването на енергийните продукти в резултат на понижаването на цената на петрола на международните пазари. Факторите, които ще продължат да оказват натиск за повишаване на цените както в краткосрочен, така и в средносрочен период, остават прогнозираните високи темпове на растеж на разходите за труд на единица продукция и на частното потребление. В резултат на това се очаква базисните компоненти да имат най-висок положителен принос за общата инфлация през периода 2024–2026 г., следвани от хранителните продукти. Очакваме темпът на нарастване на хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ) да възлезе на 2.8% в края на 2025 г. (при средногодишна инфлация от 2.7%) и да се забави до 2.6% в края на 2026 г. (при средногодишна инфлация от 2.7%).

#### ***Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси***

Изменението на климата може да повлияе върху активите и пасивите на предприятието през отчетния или в бъдещ период. Промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, могат да са известни (напр. регулации или договорени ангажименти за смекчаване на ефектите от замърсяването) или само очаквани (напр. потенциални промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори). Те се отразяват на справедливата стойност на

активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми.

Групата обмисля да извърши проучване на възможностите за внедряване на нови технологични решения за намаляване на нивото на необходимата енергия, чрез производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници за своите ваканционни комплекси. Използването на възобновяема енергия в крайна сметка трябва да доведе до много по-ниски разходи за енергия.

Към 30 септември 2024 г. Групата не е идентифицирала рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да оказат негативно влияние върху финансовите му отчети. Ръководството следи въздействието на свързаните с климата въпроси.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и динамиката в сферата на недвижимите имоти и не само. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да оказат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Групата.

Група не произвежда продукт и не извършва дейност свързана със замърсяването на околната среда и водите.

### **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, ЕИС (Единна информационна система) на КФН 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. Считано от 01.10.2024 г. функциите на Директор за връзки с инвеститорите изпълнява Дамян Колев.

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).

#### **Събития след края на отчетния период**

Между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване -27 ноември 2024 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития с изключение на следните некоригиращи събития:

- На 24 октомври 2024 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД.
- През месец ноември 2024 г. Дружеството-майка погаси изцяло своя банков кредит-овърдрафт.
- На 15 ноември 2024 г. беше проведено Извънредно общо събрание на акционерите, поради липса на кворум на първа дата 31 октомври 2024 г. Събранието се проведе съгласно публикувания в поканата за свикване дневен ред. На събранието бе избран нов член на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на мястото на напусналия такъв.

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Людмила Даскалова/