

Междинен консолидиран финансов отчет  
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ  
31 март 2024 г.

# Съдържание

	Страница
Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние	3
Междинен консолидиран съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Междинен консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал	5
Междинен консолидиран съкратен отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет	7

## Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	8	94 865	94 865
Имоти, машини и съоръжения	7	3 162	3 167
<b>Нетекущи активи</b>		<b>98 027</b>	<b>98 032</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	9	27 656	28 009
Пари и парични еквиваленти	10	377	416
<b>Текущи активи</b>		<b>28 033</b>	<b>28 425</b>
<b>Общо активи</b>		<b>126 060</b>	<b>126 457</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11.1	6 925	6 925
Премиен резерв	11.2	40 147	40 147
Други резерви	11.3	4 793	4 793
Неразпределена печалба		3 800	4 559
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>55 665</b>	<b>56 424</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	13	47 330	47 330
Отсрочени данъчни пасиви		6	6
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>47 336</b>	<b>47 336</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13	2 579	2 357
Търговски и други задължения	14	20 460	20 318
Задължения към персонала	12.2	9	13
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	11	9
<b>Текущи пасиви</b>		<b>23 059</b>	<b>22 697</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>70 395</b>	<b>70 033</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>126 060</b>	<b>126 457</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

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

Дата: 29 май 2024 г.

## Междинен консолидиран съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Приходи от продажби	15	29	44
Други приходи	16	20	309
Разходи за материали	17	(16)	(13)
Разходи за външни услуги	18	(46)	(38)
Разходи за персонала	12.1	(37)	(29)
Амортизация на нетекущи активи	7	(6)	(25)
Други разходи	19	(116)	(87)
<b>(Загуба)/ Печалба от оперативна дейност</b>		<b>(172)</b>	<b>161</b>
Финансови разходи	20	(587)	(580)
<b>Загуба за периода</b>		<b>(759)</b>	<b>(419)</b>
<b>Общо всеобхватна загуба за периода</b>		<b>(759)</b>	<b>(419)</b>
		<b>лв.</b>	<b>лв.</b>
Загуба на акция	21	(0.11)	(0.06)

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

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

Дата: 29 май 2024 г.

## Консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 925	40 147	4 793	4 559	56 424
Загуба за периода	-	-	-	(759)	(759)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	-	(759)	(759)
Салдо към 31 март 2024 г.	6 925	40 147	4 793	3 800	55 665

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	6 925	40 147	4 709	4 412	56 193
Загуба за периода	-	-	-	(419)	(419)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	-	(419)	(419)
Салдо към 31 март 2023 г.	6 925	40 147	4 709	3 993	55 774

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

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

Дата: 29 май 2024 г.

## Консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	131	113
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	-	75
Придобиване на машини и съоръжения	(1)	-
Плащания към доставчици	(82)	(82)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци, нетно	(37)	(28)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	1	2
	-	1 320
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>12</b>	<b>1 400</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	294	210
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	-	(1 167)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>294</b>	<b>(957)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	6	22
Плащания по получени заеми	(269)	(268)
Плащания на лихви	(63)	(57)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност, нетно	(19)	(9)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(345)</b>	<b>(312)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(39)</b>	<b>131</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	416	78
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>377</b>	<b>209</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

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

Дата: 29 май 2024 г.

## Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и неговите дъщерни предприятия (Групата) се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Създаването на Групата е съобразено с нормативните изисквания на чл. 27 от ЗДСИЦДС.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружество-майка) е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1.

Акциите на Дружеството-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дълговите инструменти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Дружеството-майка има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- Мария Дончева Желязкова – член на Съвета на директорите;

Към 31 март 2024 г. в Групата има 7 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 март 2024 г. основния капитал на групата е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Собствеността върху Групата е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството-майка. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинния консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 март 2024 г. е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия междинен консолидиран финансов отчет.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, се посочва, че изготвеният междинен консолидиран финансов отчет не е заверен от одитор.

### 3. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 март 2024 г.

#### 4. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск и ценови риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 март 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

#### 5. База за консолидация

##### 5.1. Инвестиция в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	31 март	31 март	31 декември	31 декември
	2024	2024	2023	2023
	'000 лв.	участие %	'000 лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	9 884	100	9 884	100
Спринг Пропърти ЕООД	10 224	100	10 224	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	9 772	100	9 772	100

Проджект Пропърти е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва 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/или последващата им продажба.

Балчик Лоджистик Парк е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203817664, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва 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/или последващата им продажба.

Спринг Пропърти е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206965287, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Основната му дейност включва 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/или последващата им продажба.

Всички дъщерни дружества на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са специализирани дружества по смисъла на ЗДСИЦДС с изключителен предмет на дейност - 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/или последващата им продажба.



## 6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Недвижими имоти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Групата. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Всички нетекущи активи на Групата към 31 март 2024 г. са на обща стойност 98 027 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 98 032 хил. лв.) и се намират в България.

Приходите на Групата към 31 март 2024 г. са от България, където се намират седалищата на дружествата, съставлящи Групата.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Групата. През представения отчетен период Групата няма неразпределени активи, оперативни приходи и разходи.

## 7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват поземлен имот, машини и съоръжения, прилежащата инфраструктура, благоустройство и други за обект апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2023 г.	2 818	628	526	3 972
Новопридобити активи	-	-	1	1
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>2 818</b>	<b>628</b>	<b>527</b>	<b>3 973</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2023 г.	(42)	(219)	(471)	(732)
Възстановени разходи от обезценка	1	-	-	1
Амортизация за периода	-	(21)	(54)	(75)
<b>Салдо към 31 декември 2023 г.</b>	<b>(41)</b>	<b>(240)</b>	<b>(525)</b>	<b>(806)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>2 777</b>	<b>388</b>	<b>2</b>	<b>3 167</b>

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Офис обзавеждане '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2024 г.	2 818	628	527	-	3 973
Новопридобити активи	-	-	-	1	1
<b>Салдо към 31 март 2024 г.</b>	<b>2 818</b>	<b>628</b>	<b>527</b>	<b>1</b>	<b>3 974</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари 2024 г.	(41)	(240)	(525)	-	(806)
Амортизация за периода	-	(5)	(1)	-	(6)
<b>Салдо към 31 март 2024 г.</b>	<b>(41)</b>	<b>(245)</b>	<b>(526)</b>	<b>-</b>	<b>(812)</b>
<b>Балансова стойност към 31 март 2024 г.</b>	<b>2 777</b>	<b>383</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3 162</b>

Голяма част от машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“,

гр. Балчик.

Земите на Групата са оценени от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред "Амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Към края на отчетния период Групата няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

#### 8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – с. Равда, община Несебър, гр. Балчик, гр. Каварна и с. Баня /общ. Разлог/ които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, проект за изграждане на имоти.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	<b>'000 лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2023 г.</b>	<b>72 536</b>
Излезли чрез продажба	(382)
Нетна (загуба) от промяна на справедлива стойност	(1)
Активи в процес на придобиване	(1)
Новопридобити при бизнескомбинация	22 713
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>94 865</b>
<b>Балансова стойност към 31 март 2024 г.</b>	<b>94 865</b>

Приходите от наеми, в размер на 14 хил. лв., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отчетени на ред „Други разходи“.

Към 31 март 2024 г. Дружеството отдава под наем поземлен имот с площ от 11 200 кв. м., както и два от притежаваните инвестиционни имоти, находящи се в гр. Балчик, апартаментен комплекс „Карпе Дием“.

## 9. Търговски и други вземания

	31 март 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	16 375	16 472
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(49)</i>	<i>(56)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	10 843	10 854
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(446)</i>	<i>(443)</i>
<b>Финансови активи</b>	<b>26 723</b>	<b>26 827</b>
Предплатени разходи	20	10
Данъчни вземания	16	5
Предоставени аванси	897	1 167
<b>Нефинансови активи</b>	<b>933</b>	<b>1 182</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>27 656</b>	<b>28 009</b>

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.

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Търговските вземания на Групата включват:

	31 март 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	15 657	15 657
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	710	808
Вземания от наеми	3	4
Вземания по такси и други	5	3
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(49)</i>	<i>(56)</i>
<b>Общо търговски вземания</b>	<b>16 326</b>	<b>16 416</b>

Другите вземания на Групата включват:

	31 март 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 372	9 372
Вземания с обезщетителен характер	1 470	1 482
Други вземания от контрагенти	1	-
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(446)</i>	<i>(443)</i>
<b>Общо други вземания</b>	<b>10 397</b>	<b>10 411</b>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 3 хил. лв. (2023 г.: 84 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(499)	(490)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(3)	(84)
Възстановяване на загуба от обезценка	7	75
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(495)</b>	<b>(499)</b>

#### 10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в: - български лева	377	416
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>377</b>	<b>416</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 31 март 2024 г., възлиза на 7 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 7 хил. лв.) и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка.

#### 11. Собствен капитал

##### 11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 6 925 156 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

	31 март 2024	31 декември 2023
Брой издадени и напълно платени акции: В началото на периода	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
<b>Общ брой акции, оторизирани в края на периода</b>	<b>6 925 156</b>	<b>6 925 156</b>

Към 31 март 2024 г. акционерите в Дружеството-майка са основно юридически лица.

##### 11.2. Премийен резерв

Премийният резерв на Групата в размер на 40 147 хил. лв. (31 декември 2023г.: 40 147 хил. лв.) е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции, намалена с регистрационните и други регулаторни такси. Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

##### 11.3. Други резерви

Другите резерви на Групата са формирани през 2018 г. на основание дългосрочно задължение на Дружеството-майка, класифицирано като елемент на собствения капитал в общ размер на 9 200 хил. лв. и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 31 март 2024 г. другите резерви са в размер на 4 793 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 4 793 хил. лв.).

## 12. Възнаграждения на персонала

### 12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Разходи за заплати	(32)	(24)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(37)</b>	<b>(29)</b>

### 12.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Задължения за заплати	6	9
Задължения за осигурителни вноски	3	4
<b>Задължения към персонала</b>	<b>9</b>	<b>13</b>

## 13. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 742	2 005	7 349	7 349
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	880	372	-	-
Сконтó	(43)	(20)	(19)	(19)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>2 579</b>	<b>2 357</b>	<b>47 330</b>	<b>47 330</b>

Групата е страна по договори за кредит, параметрите на които са:

#### Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 10 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 10.12.2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти, собственост на Дружеството-майка.

#### Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 1 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 13.12.2023 до 13.12.2024 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;

- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти собственост на Дружеството-майка.

Групата е застраховала предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката.

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

#### Облигационен заем:

- Съгласно решение на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от 22 октомври 2021 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:
- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100013213;
- Размер на облигационната емисия – 40 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 40 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 9 години (108 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 27 октомври 2030 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – учредени ипотечи върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в полза на Довереника на облигационерите.

Задължението по лихви в размер на 875 хил. лв. (2022 г.: 368 хил. лв.) е текущо.

#### 14. Търговски и други задължения

	31 март 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	19 968	19 935
Други задължения	4	4
<b>Финансови пасиви</b>	<b>19 972</b>	<b>19 939</b>
Получени аванси	340	340
Данъчни задължения	113	2
Предплатени наеми	35	37
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>488</b>	<b>379</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>20 460</b>	<b>20 318</b>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 31 март 2024 г. Групата отчита задължения по получени аванси в размер на 340 хил. лв. от клиент по предварителен договор за отдаване за временно възмездно ползване на част от имот, находящ се в гр. Каварна.

#### 15. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 март 2024	31 март 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Диём“	12	12
Приходи от наеми	14	32

Приходи от други услуги	3	-
	<b>29</b>	<b>44</b>

#### 16. Други приходи

	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	12	219
Приходи от финансираня	7	22
Приходи от реинтегрирани провизии	1	68
<b>Други приходи</b>	<b>20</b>	<b>309</b>

Групата реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори.

#### 17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(16)	(13)
	<b>(16)</b>	<b>(13)</b>

#### 18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Разходи за застраховки	(7)	(6)
Разходи за охрана	(15)	(5)
Лицензирани оценки	(2)	(2)
Такси трето лице	(4)	(4)
Разходи за регулаторни и други такси	(4)	(5)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Дием	(2)	(5)
Други разходи за външни услуги	-	(9)
Разходи за поддръжка на обект Сънрайз Клуб	(1)	-
Юридически услуги	(11)	(2)
	<b>(46)</b>	<b>(38)</b>

#### 19. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(112)	(84)
Други разходи	(1)	(1)
Обезценка на вземания	(3)	(2)
	<b>(116)</b>	<b>(87)</b>

#### 20. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана		

стойност:	(570)	(563)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(570)</b>	<b>(563)</b>
Разходи по облигационна емисия	(10)	(10)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(5)	(5)
Банкови такси и комисиони	(2)	(2)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(587)</b>	<b>(580)</b>

## 21. Загуба на акция

Загубата на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба на Групата, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на загуба на акция, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	31 март 2024	31 март 2023
Загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(759 000)	(419 000)
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
<b>Загуба на акция (в лв. за акция)</b>	<b>(0.11)</b>	<b>(0.06)</b>

## 22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството-майка включват акционери, лица под неговия контрол и ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 22.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(10)	(5)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(11)</b>	<b>(6)</b>

## 23. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
<b>Текущи задължения към:</b>		
- ключов управленски персонал	11	9
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>11</b>	<b>9</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>11</b>	<b>9</b>

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 793 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 4 793 хил. лв.).



#### 24. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществила инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

#### 25. Условни активи и условни пасиви

През отчетния период няма предявени различни гаранционни и правни искове към Групата.

#### 26. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 29 май 2024 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

- На 25 април 2024 г. Дружеството-майка увеличи капитала на дъщерното си дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 10 хил. лв.
- На 30 април 2024 г. Групата придоби земя и сгради находящи се в гр. Балчик;
- На 14 май 2024 г. Комисия за финансов надзор одобри проспекта за първично публично предлагане на варианти в размер до 3 000 000 (три милиона) броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти с емисионна стойност 0.001 (една десета от стотинката) лева всеки вариант, с ISIN код BG9200001246, които дават право на титулярите на варианти да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност 21.50 (двадесет и един лева и петдесет стотинки) лв. за акция, при конверсионна съотношение вариант/акция 1:1, които Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ ще издаде при последващи увеличения на капитала си, съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството, взето на 7 март 2024 г.
- На 15 май 2024 г. Групата сключи договор за отдаване под наем на ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър.
- На 23 май 2024 г. на проведено Общо събрание на облигационерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от облигационна емисия с ISIN код BG2100013213 са взети следните решения:
  - Промени в обезпеченията
  - Общото събрание на облигационерите дава съгласие Довореника да заличава частично учредените ипотечи, като спазва изискването за поддържане на ниво на обезпечение по облигационната емисия не по-ниско от 110 % от общата номинална остатъчна стойност на главницата по облигационния заем.
- На 23 май 2024 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е получил оборотен банков кредит, за да заплати дължимия ДДС по договора за придобиване на земя и сгради в гр. Балчик. Кредита е обезпечен със застраховка „Плащания по договор за банкови кредити“.
- През месец май Групата е сключила предварителни договори за продажба на собствени апартаменти, находящи се в комплекс „Карпе Диём“ – гр. Балчик.

#### 27. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 31 март 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 29 май 2024 г.