

Междинен индивидуален финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

30 юни 2024 г.

Съдържание

Страница

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние	2
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен отчет за паричните потоци	5
Пояснения към междинния финансов отчет	6

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

	Пояснение	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	30 760	62 065
Имоти, машини и съоръжения	4	3 155	3 167
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	30 023	29 880
Нетекущи активи		63 938	95 112
Текущи активи			
Търговски и други вземания	8	26 321	28 002
Пари и парични еквиваленти	9	889	328
		27 210	28 330
Активи, държани за продажба	6	39 607	-
Текущи активи		66 817	28 330
Общо активи		130 755	123 442
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	6 925	6 925
Премиен резерв	10.2	40 147	40 147
Други резерви	10.3	4 793	4 793
Натрупана печалба		4 267	1 900
Общо собствен капитал		56 132	53 765
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	12	47 330	47 330
Нетекущи пасиви		47 330	47 330
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	12	2 247	2 357
Търговски и други задължения	13	25 027	19 969
Задължения към персонала	11.2	10	12
Краткосрочни задължения към свързани лица	22	9	9
Текущи пасиви		27 293	22 347
Общо пасиви		74 623	69 677
Общо собствен капитал и пасиви		130 755	123 442

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30.07.2024 г.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2024 '000 лв.	30 юни 2023 '000 лв.
Приходи от продажби	14	88	78
Други приходи	15	94	456
Загуба от продажба на нетекущи активи		-	(120)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	3 675	-
Разходи за материали	16	(31)	(20)
Разходи за външни услуги	17	(65)	(71)
Разходи за персонала	11.1	(72)	(60)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	4	(13)	(51)
Други разходи	18	(152)	(145)
Печалба от оперативна дейност		3 524	67
Финансови разходи	19	(1 157)	(1 148)
Печалба/ (Загуба) за периода		2 367	(1 081)
Общо всеобхватен доход/(всеобхватна загуба) за периода		2 367	(1 081)
Доход/(Загуба) на акция:	20	лв. 0.34	лв. (0.16)

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2024 г.

Междинен 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	1 900	53 765
Печалба за периода	-	-	-	2 367	2 367
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	2 367	2 367
Салдо към 30 юни 2024 г.	6 925	40 147	4 793	4 267	56 132

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	6 925	40 147	4 709	4 447	56 228
(Загуба) за периода	-	-	-	(1 081)	(1 081)
Общо (всеобхватна загуба) за периода	-	-	-	(1 081)	(1 081)
Салдо към 30 юни 2023 г.	6 925	40 147	4 709	3 366	55 147

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2024 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	30 юни 2024 '000 лв.	30 юни 2023 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 141	138
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	-	75
Плащания към доставчици	(718)	(177)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(67)	(59)
Постъпления от възстановени данъци	409	13
Плащания за данъци	(5)	(15)
Придобиване на машини и съоръжения	(1)	-
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	2	1 439
Нетен паричен поток от оперативна дейност	761	1 414
Инвестиционна дейност		
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	-	(1 167)
Възстановен аванс за придобиване на дъщерни дружества	1 190	-
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(143)	(185)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	-	467
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 047	(885)
Финансова дейност		
Получени заеми	463	27
Плащания по получени заеми	(539)	(446)
Плащания на лихви	(1 147)	(97)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност, нетно	(23)	(12)
Плащания на такси и комисионни	(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 247)	(529)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	561	-
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	328	75
Пари и парични еквиваленти в края на периода	889	75

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 юли 2024 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ 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 и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1.

Акциите на Дружеството 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 са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Дружеството 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 30 юни 2024 г. в Дружеството има 7 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 юни 2024 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството 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. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г.

Междият индивидуален финансов отчет е изготвен в български лева - функционалната валута на Дружеството.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

3. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

• „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

• „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), чийто изключителен предмет на дейност 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.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	30 юни 2024 г. '000 лв.	30 юни 2024 г. '000 лв.	30 юни 2024 г. '000 лв.
Приходи от продажби	88	-	88
Други приходи	94	-	94
Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	3 675	-	3 675
Приходи на сегмента	3 857	-	3 857
Разходи за материали	(31)	-	(31)
Разходи за външни услуги	(64)	(1)	(65)
Разходи за персонал	(72)	-	(72)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(13)	-	(13)
Други разходи	(152)	-	(152)
Оперативна печалба/ (загуба) от сегмента	3 525	(1)	3 524
Финансови разходи	(1 157)	-	(1 157)
Печалба/(Загуба) за периода на сегмента	2 368	(1)	2 367
Активи на сегмента	85 648	45 107	130 755
Пасиви на сегмента	54 723	19 900	74 623

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в годишния индивидуален финансов отчет.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството 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.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.	2 818	628	526	3 972
Новопридобити активи	-	-	1	1
Салдо към 31 декември 2023 г.	2 818	628	527	3 973

Амортизация и обезценка

Салдо към 1 януари 2023 г.	(42)	(219)	(471)	(732)
Възстановени разходи от обезценка	1	-	-	1
Амортизация за периода	-	(21)	(54)	(75)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(41)	(240)	(525)	(806)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	2 777	388	2	3 167

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Офис обзавеждане '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2024 г.	2 818	628	527	-	3 973
Новопридобити активи	-	-	-	1	1
Салдо към 30 юни 2024 г.	2 818	628	527	1	3 974
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2024 г.	(41)	(240)	(525)	-	(806)
Амортизация за периода	-	(11)	(2)	-	(13)
Салдо към 30 юни 2024 г.	(41)	(251)	(527)	-	(819)
Балансова стойност към 30 юни 2024 г.	2 777	377	-	1	3 155

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 Дружеството 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 30 юни 2024 г. Дружеството няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват: сгради и търговски обекти – ресторанти и апартаменти, които се намират на територията на българското Черноморие – с. Равда, община Несебър и гр. Балчик, и които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, както и проект за изграждане на имоти.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството 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:

Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	62 448
Излезли чрез продажба	(382)
Нетна (загуба) от промяна на справедлива стойност	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	62 065
Новопридобити, чрез покупка	4 627
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(39 607)

Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	3 675
Балансова стойност към 30 юни 2024 г.	30 760

През април 2024 г. Дружеството придоби земя и сгради находящи се в гр. Балчик.

През месец май 2024 г. Дружеството сключи договор за отдаване под наем на собствен недвижим имот находящ се в с. Равда.

Към 30 юни 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“.

През периода Дружеството сключи предварителни договори за продажба на собствени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик

Приходите от наеми, в размер на 61 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“.

6. Активи, държани за продажба

	Жилищни апартаменти в хил. лв.
Балансова стойност към 01 януари 2024 г.	-
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	39 607
Балансова стойност към 30 юни 2024 г.	39 607

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име	Място на дейност	30 юни 2024		31 декември 2023	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	9 910	100	9 884	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	10 274	100	10 224	100
Спринг Пропърти ЕООД	България	9 839	100	9 772	100
		30 023		29 880	

Проджект Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Седалището на дъщерното дружеството е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

На 21 юни 2024 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 655 хил. лв., разпределени на 193 092 /сто деветдесет и три хиляди и деветдесет и два/ дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева на 9 661 хил. лв., разпределени на 193 222 /сто деветдесет и три хиляди двеста двадесет и два/ дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева и емисионна стойност 200 /двеста/ лева чрез издаване и записване на нови дялове.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД 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.

През отчетния период едноличния собственик е извършил допълнителни парични вноски във Фонд „Други резерви“ в общ размер на 50 хил. лв., необходими за обслужване на текущи разходи

Спринг Пропърти ЕООД 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.

На 20 юни 2024 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Спринг Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 679 585 лв., разпределени на 9 679 585 дяла, всеки с номинална стойност от 1 лев на 9 746 585 лв., разпределени на 9 746 585 дяла, всеки с номинална стойност от 1 лев.

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.

Съгласно действащото законодателство Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност 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.

Инвестицията в дъщерните дружества е отразена в междинния индивидуален финансов отчет на дружеството по метода на себестойността.

Към 30 юни 2024 г. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

8. Търговски и други вземания

	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Търговски вземания	15 868	16 472
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(49)</i>	<i>(56)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	10 916	10 854
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(446)</i>	<i>(443)</i>
Финансови активи	26 289	26 827
Предплатени такси	14	7
Данъчни вземания	-	1
Предоставени аванси	-	1 167
Застраховки	18	-
Нефинансови активи	32	1 175
Търговски и други вземания	26 321	28 002

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 Дружеството включват:

	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	15 084	15 657
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	710	808
Вземания от наеми	39	4
Вземания по такси и други	35	3
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(49)</i>	<i>(56)</i>

Общо търговски вземания

15 819

16 416

Другите вземания на Дружеството включват:

	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 372	9 372
Вземания с обезщетителен характер	1 544	1 482
Други вземания от контрагенти	-	-
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(446)</i>	<i>(443)</i>
Общо други вземания	10 470	10 411

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 Дружеството 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:

	30 юни 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
Салдо към края на периода	(495)	(499)

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	889	328
Пари и парични еквиваленти	889	328

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 30 юни 2024 г., възлиза на 7 хил. лв. и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството 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.

	30 юни 2024 бр.	31 декември 2023 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156

Общо акции	6 925 156	6 925 156
-------------------	------------------	------------------

Към 30 юни 2024 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

10.2. Премияен резерв

Премияният резерв на Дружеството в размер на 40 147 хил. лв. е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции през предходни периоди, намалена с регистрационните и други регулаторни такси.

Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

10.3. Други резерви

Другите резерви на Дружеството са формирани през 2018 г. на основание дългосрочно задължение, 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. (2023 г.: 4 793 хил. лв.).

11. Възнаграждения на персонала

11.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 юни 2024 '000 лв.	30 юни 2023 '000 лв.
Разходи за заплати	(61)	(51)
Разходи за социални осигуровки	(11)	(9)
Разходи за персонала	(72)	(60)

11.2. Задължения към персонала

	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Задължения за заплати	7	8
Задължения за социални осигуровки	3	4
Задължения към персонала	10	12

12. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.	30.06.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 929	2 005	7 349	7 349
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	347	372	-	-
Сkonto	(29)	(20)	(19)	(19)
Общо балансова стойност	2 247	2 357	47 330	47 330

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

Дружеството 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.

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.

Банков кредит за оборотни средства:

- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 450 хил. лв.;
- Срок на кредита – 20.11 2024 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява еднократно на падеж;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – Застраховка „Финансов риск“ в полза на банката

Дружеството е застраховало предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката.

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 ипотеки върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в полза на Довереника на облигационерите.

През отчетния период е проведено Общо събрание на облигационерите, на което са взети следните решение във връзка със замяна на обезпечението, предоставено по облигационната емисия с ISIN код: BG2100013213:

- Предоставяне на допълнително обезпечение по облигационната емисия, с учредяване на първа по ред ипотека в полза на довереника на облигационерите ,върху недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик, собственост на Балчик Лоджистик Парк ЕАД, което е 100 % собственост на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.
- Частично освобождаване на вече учредено обезпечение в полза на довереника на облигационерите по облигационната емисия с ISIN код: BG2100013213:

Всички останали параметри остават непроменени.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 343 хил. лв. и е текущо.

13. Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	24 437	19 926
Получени депозити	3	4
Финансови пасиви	24 440	19 930
Данъчни задължения	204	2
Предплатени наеми	24	37
Получени аванси	356	-
Други пасиви	3	-
Нефинансови пасиви	587	39
Текущи търговски и други задължения	25 027	19 969

През периода са получени аванси от контрагенти във връзка с покупко-продажба на апартаменти находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

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

14. Приходи от продажби

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

	30 юни 2024 '000 лв.	30 юни 2023 '000 лв.
Приходи от наеми	61	53
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	24	24
Приходи от други услуги	3	1
Приходи от продажби	88	78

15. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	30 юни 2024 '000 лв.	30 юни 2023 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	86	361
Приходи от реинтегрирани провизии	1	74
Приходи от финансираня	7	21
Други приходи	94	456

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

16. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30 юни 2024 '000 лв.	30 юни 2023 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(31)	(20)
Разходи за материали	(31)	(20)

17. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2024 ‘000 лв.	30 юни 2023 ‘000 лв.
Такси трето лице	(8)	(7)
Разходи за застраховки	(8)	(7)
Разходи по поддръжка на обект „Карпе Дием“	(21)	(23)
Разходи за регулаторни и други такси	(8)	(10)
Други разходи за външни услуги	(16)	(20)
Юридически услуги	-	(2)
Лицензирани оценки	(3)	(2)
Разходи по поддръжка на обект „Сънрайз Клуб“	(1)	-
	(65)	(71)

18. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30 юни 2024 ‘000 лв.	30 юни 2023 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(149)	(142)
Обезценка на вземания	(3)	(3)
	(152)	(145)

19. Финансови разходи

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

	30 юни 2024 ‘000 лв.	30 юни 2023 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 122)	(1 101)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 122)	(1 101)
Разходи по облигационна емисия	(21)	(33)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(10)	(10)
Банкови такси и комисиони	(4)	(4)
Финансови разходи	(1 157)	(1 148)

20. Доход/(Загуба) на акция

Дохода/(Загубата) на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба) на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода/(загубата) на акция, както и нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	30 юни 2024	30 юни 2023
Печалба/(Загуба) за периода (в лв.)	2 367 000	(1 081 000)
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Печалба/(Загуба) на акция (в лв. за акция)	0.34	(0.16)

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 30 юни 2024 г. включват дъщерните дружества и ключовия 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. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

21.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва дъщерното дружество и членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

- Сделки с дъщерни дружества

	30 юни 2024 '000 лв.	30 юни 2023 '000 лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	143	185

- Сделки с ключов управленски персонал

	30 юни 2024 '000 лв.	30 юни 2023 '000 лв.
Заплати	(12)	(11)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(1)

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	9	9
Общо текущи задължения към свързани лица	9	9
Общо задължения към свързани лица	9	9

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 9 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 7 хил. лв. и неизплатени възнаграждения в размер на 2 хил. лв.

23. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

24. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на следните некоригиращи събития:

1. През месец юли 2024 г. Дружеството проведе общо събрание на облигационерите на което са взети следните решение във връзка със замяна на обезпечението, предоставено по облигационната емисия с ISIN код: BG2100013213:
 - Предоставяне на допълнително обезпечение по облигационната емисия, с учредяване на първа по ред ипотека в полза на довереника на облигационерите, върху собствени недвижими имоти, както и недвижими имоти собственост на дъщерните дружества на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

- Частично освобождаване на вече учредено обезпечение в полза на довереника на облигационерите по облигационната емисия с ISIN код: BG2100013213;
- 2. През месец юли 2024 г. Дружеството погаси изцяло банков кредит за оборотни средства в размер на 450 000 лв.

25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (индивидуален, неаудитиран) към 30 юни 2024 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 30 юни 2024 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/