

Междинен индивидуален финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

30 септември 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 септември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	5	30 760	62 065
Имоти, машини и съоръжения	4	3 150	3 167
Инвестиции в дъщерни предприятия	7	30 041	29 880
<b>Нетекущи активи</b>		<b>63 951</b>	<b>95 112</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	8	15 209	28 002
Пари и парични еквиваленти	9	1 262	328
		<b>16 471</b>	<b>28 330</b>
Активи, държани за продажба	6	36 174	-
<b>Текущи активи</b>		<b>52 645</b>	<b>28 330</b>
<b>Общо активи</b>		<b>116 596</b>	<b>123 442</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
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		4 195	1 900
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>56 060</b>	<b>53 765</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	12	45 441	47 330
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>45 441</b>	<b>47 330</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	12	1 751	2 357
Търговски и други задължения	13	13 326	19 969
Задължения към персонала	11.2	9	12
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	9	9
<b>Текущи пасиви</b>		<b>15 095</b>	<b>22 347</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>60 536</b>	<b>69 677</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>116 596</b>	<b>123 442</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

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

Дата: 30 октомври 2024 г.

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

	Пояснение	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Приходи от продажби	14	174	140
Други приходи	15	532	563
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи	16	268	(185)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	3 675	(1)
Разходи за материали	17	(48)	(35)
Разходи за външни услуги	18	(198)	(95)
Разходи за персонала	11.1	(106)	(92)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	4	(18)	(68)
Други разходи	19	(255)	(220)
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>4 024</b>	<b>7</b>
Финансови разходи	20	(1 729)	(1 709)
<b>Печалба/ (Загуба) за периода</b>		<b>2 295</b>	<b>(1 702)</b>
<b>Общо всеобхватен доход/(всеобхватна загуба) за периода</b>		<b>2 295</b>	<b>(1 702)</b>
<b>Доход/(Загуба) на акция:</b>	21	<b>лв. 0.33</b>	<b>лв. (0.25)</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

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

Дата: 30 октомври 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	-	-	-	2 295	2 295
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	2 295	2 295
Салдо към 30 септември 2024 г.	6 925	40 147	4 793	4 195	56 060

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	-	-	-	(1 702)	(1 702)
Общо (всеобхватна загуба) за периода	-	-	-	(1 702)	(1 702)
Салдо към 30 септември 2023 г.	6 925	40 147	4 709	2 745	54 526

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

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

Дата: 30 октомври 2024 г.

## Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	8 439	279
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	7 606	75
Плащания към доставчици	(913)	(321)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(102)	(86)
Постъпления от възстановени данъци	409	18
Плащания за данъци	(1 016)	(132)
Придобиване на машини и съоръжения	(1)	-
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	996	1 356
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>15 418</b>	<b>1 189</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	-	(1 167)
Възстановен аванс за придобиване на дъщерни дружества	1 167	-
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(11 465)	(195)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	-	2
	-	136
Други постъплени от инвестиционна дейност	23	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(10 275)</b>	<b>774</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	8 770	140
Плащания по получени заеми	(11 709)	(808)
Плащания на лихви	(1 212)	(1 212)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност, нетно	(28)	(12)
Плащания на такси и комисионни	(30)	(2)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(4 209)</b>	<b>(1 894)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>934</b>	<b>69</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	328	75
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>1 262</b>	<b>144</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Енчо Дончев/

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

Дата: 30 октомври 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 септември 2024 г. в Дружеството има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 септември 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.

Междиният 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. 100а, 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 септември 2024 г. ‘000 лв.	30 септември 2024 г. ‘000 лв.	30 септември 2024 г. ‘000 лв.
Приходи от продажби	174	-	174
Други приходи	532	-	532
Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	3 675	-	3 675
Печалба от продажба на нетекущи активи	268	-	268
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>4 649</b>	<b>-</b>	<b>4 649</b>
Разходи за материали	(48)	-	(48)
Разходи за външни услуги	(137)	(61)	(198)
Разходи за персонал	(106)	-	(106)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(18)	-	(18)
Други разходи	(245)	(10)	(255)
<b>Оперативна печалба/(загуба) от сегмента</b>	<b>4 095</b>	<b>(71)</b>	<b>4 024</b>
Финансови разходи	(1 729)	-	(1 729)
<b>Печалба/(Загуба) за периода на сегмента</b>	<b>2 366</b>	<b>(71)</b>	<b>2 295</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>73 696</b>	<b>42 900</b>	<b>116 596</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>51 939</b>	<b>8 597</b>	<b>60 536</b>

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.
<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 30 септември 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	-	(16)	(2)	-	(18)
<b>Салдо към 30 септември 2024 г.</b>	<b>(41)</b>	<b>(256)</b>	<b>(527)</b>	<b>-</b>	<b>(824)</b>
<b>Балансова стойност към 30 септември 2024 г.</b>	<b>2 777</b>	<b>372</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>3 150</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 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 септември 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:

<b>Балансова стойност към 1 януари 2023 г.</b>	<b>62 448</b>
Излезли чрез продажба	(382)
Нетна (загуба) от промяна на справедлива стойност	(1)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>	<b>62 065</b>
Новопридобити, чрез покупка	4 627
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	(39 607)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	3 675
<b>Балансова стойност към 30 септември 2024 г.</b>	<b>30 760</b>

През периода Дружеството прехвърли собствени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик на контрагенти

Приходите от наеми, в размер на 141 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.
<b>Балансова стойност към 01 януари 2024 г.</b>	-
Инвестиционни имоти, класифицирани като държани за продажба	39 607
Излезли чрез продажба	(3 433)
<b>Балансова стойност към 30 септември 2024 г.</b>	<b>36 174</b>

## 7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име	Място на дейност	30 септември 2024		31 декември 2023	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	9 928	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
		<b>30 041</b>		<b>29 880</b>	

Проджект Пропърти ЕООД 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.

На 04 септември 2024 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 687 хил. лв., разпределени на 193 747 /сто деветдесет и три хиляди седемстотин четиридесет и седем/ дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева на 9 692 хил. лв., разпределени на 193 837 /сто деветдесет и три хиляди осемстотин тридесет и седем/ 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.

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.

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

## 8. Търговски и други вземания

	30 септември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Търговски вземания	12 906	16 472
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	-	(56)
Други вземания, брутна сума преди обезценка	2 257	10 854
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(58)	(443)
<b>Финансови активи</b>	<b>15 105</b>	<b>26 827</b>
Предплатени такси	18	7
Данъчни вземания	-	1
Предоставени аванси	2	1 167
Застраховки	9	-
Други	75	-
<b>Нефинансови активи</b>	<b>104</b>	<b>1 175</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>15 209</b>	<b>28 002</b>

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 септември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	12 859	15 657
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	-	808
Вземания от наеми	44	4
Вземания по такси и други	3	3
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	-	(56)
<b>Общо търговски вземания</b>	<b>12 906</b>	<b>16 416</b>

Другите вземания на Дружеството включват:

	30 септември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	2 202	9 372
Вземания с обезщетителен характер	55	1 482
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(58)	(443)
<b>Общо други вземания</b>	<b>2 199</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 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 септември 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	444	75
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(58)</b>	<b>(499)</b>

## 9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в: - български лева	1 262	328
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>1 262</b>	<b>328</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 30 септември 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 септември 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
<b>Общо акции</b>	<b>6 925 156</b>	<b>6 925 156</b>

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

### 10.2. Премия 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 30 септември 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 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Разходи за заплати	(90)	(78)
Разходи за социални осигуровки	(16)	(14)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(106)</b>	<b>(92)</b>

## 11.2. Задължения към персонала

	30 септември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Задължения за заплати	6	8
Задължения за социални осигуровки	3	4
<b>Задължения към персонала</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

## 12. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	30.09.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.	30.09.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	955	2 005	5 460	7 349
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	832	372	-	-
Сkonto	(36)	(20)	(19)	(19)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>1 751</b>	<b>2 357</b>	<b>45 441</b>	<b>47 330</b>

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.

През месец август 2024 г., банковия кредит е изцяло погасен.

### 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

През месец юли 2024 г., банковия кредит е изплатен изцяло.

#### **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 – 8 300 хил. лв.;
- Срок на кредита – 16.08.2031 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода. При продажба на някой от ипотекираните имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти, собственост на Дружеството.

В края на месец август 2024 г. е извършено частично предсрочно погасяване по главницата на кредита.

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 е взето следното решение във връзка със 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.

Всички останали параметри остават непроменени.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 832 хил. лв. и е текущо.

### 13. Търговски и други задължения

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

	30 септември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	13 159	19 926
Получени депозити	3	4
<b>Финансови пасиви</b>	<b>13 162</b>	<b>19 930</b>
Данъчни задължения	46	2
Предплатени наеми	91	37
Получени аванси	24	-
Други пасиви	3	-
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>164</b>	<b>39</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>13 326</b>	<b>19 969</b>

През периода е получен аванс от контрагент във връзка с покупко-продажба на апартамент находящ 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 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Приходи от наеми	141	95
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	30	24
Приходи от други услуги	3	21
<b>Приходи от продажби</b>	<b>174</b>	<b>140</b>

### 15. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	86	467
Приходи от реинтегрирани провизии	445	75
Приходи от финансираня	1	21
<b>Други приходи</b>	<b>532</b>	<b>563</b>

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

#### 16. Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	3 704	197
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	(3 433)	(382)
Разходи свързани с продажбите	(3)	-
<b>Печалба/(загуба) от продажбата на нетекущи активи</b>	<b>268</b>	<b>(185)</b>

#### 17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(48)	(33)
Консумативи и други	-	(2)
<b>Разходи за материали</b>	<b>(48)</b>	<b>(35)</b>

#### 18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Такси трето лице	(13)	(11)
Независим финансов одит	(5)	-
Разходи за застраховки	(14)	(11)
Разходи по поддръжка на обект „Карпе Дием“	(42)	(31)
Разходи за регулаторни и други такси	(60)	(15)
Други разходи за външни услуги	(11)	(20)
Юридически услуги	(45)	(4)
Лицензирани оценки	(7)	(3)
Разходи по поддръжка на обект „Сънрайз Клуб“	(1)	-
	<b>(198)</b>	<b>(95)</b>

#### 19. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(240)	(213)
Обезценка на вземания	(3)	(4)
Лихви, глоби и неустойки	(1)	(3)
Други	(11)	-
	<b>(255)</b>	<b>(220)</b>

#### 20. Финансови разходи

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

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 672)	(1 643)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които</b>		

**не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата**

Разходи по облигационна емисия	
Разходи по управление на инвестиционен кредит	
Банкови такси и комисиони	
<b>Финансови разходи</b>	

	<b>(1 672)</b>	<b>(1 643)</b>
	(31)	(44)
	(18)	(16)
	(8)	(6)
	<b>(1 729)</b>	<b>(1 709)</b>

**21. 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 септември 2024	30 септември 2023
Печалба/(Загуба) за периода (в лв.)	2 295 000	(1 702 000)
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
<b>Печалба/(Загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.33</b>	<b>(0.25)</b>

**22. Сделки със свързани лица**

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 30 септември 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.

**22.1. 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 септември 2024	30 септември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	161	195

- **Сделки с ключов управленски персонал**

	30 септември 2024	30 септември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Заплати	(19)	(16)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)

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

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

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.

#### **24. 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.

#### **25. 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:

- На 24 октомври 2024 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД.

#### **26. Одобрение на финансовия отчет**

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

Изпълнителен директор: .....

/Людмила Даскалова/