

Междинен консолидиран финансов отчет
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ
30 септември 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	30 септември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	63 560	94 865
Имоти, машини и съоръжения	7	3 150	3 167
Нетекущи активи		66 710	98 032
Текущи активи			
Търговски и други вземания	10	15 239	28 009
Пари и парични еквиваленти	11	1 313	416
		16 552	28 425
Активи, държани за продажба	9	36 174	-
Текущи активи		52 726	28 425
Общо активи		119 436	126 457
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12.1	6 925	6 925
Премиен резерв	12.2	40 147	40 147
Други резерви	12.3	4 793	4 793
Неразпределена печалба		6 687	4 559
Общо собствен капитал		58 552	56 424
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	14	45 441	47 330
Отсрочени данъчни пасиви		6	6
Нетекущи пасиви		45 447	47 336
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	4	1 751	2 357
Търговски и други задължения	15	13 666	20 318
Задължения към персонала	12.2	9	13
Краткосрочни задължения към свързани лица	25	11	9
Текущи пасиви		15 437	22 697
Общо пасиви		60 884	70 033
Общо собствен капитал и пасиви		119 436	126 457

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 ноември 2024 г.

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

	Пояснение	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Приходи от продажби	16	174	140
Други приходи	17	532	564
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи	18	268	(185)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	3 675	(1)
Разходи за материали	19	(52)	(38)
Разходи за външни услуги	20	(294)	(108)
Разходи за персонала	13.1	(116)	(92)
Амортизация на нетекущи активи	7	(18)	(68)
Други разходи	21	(312)	(262)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		3 857	(50)
Печалба от изгодна покупка		-	2 800
Финансови разходи	22	(1 729)	(1 709)
Печалба за периода		2 128	1 041
Общо всеобхватен доход за периода		2 128	1 041
		лв.	лв.
Доход на акция	23	0.31	0.15

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 ноември 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
Печалба за периода	-	-	-	2 128	2 128
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	2 128	2 128
Салдо към 30 септември 2024 г.	6 925	40 147	4 793	6 687	58 552

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
Печалба за периода	-	-	-	1 041	1 041
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	1 041	1 041
Салдо към 30 септември 2023 г.	6 925	40 147	4 709	5 453	57 234

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 ноември 2024 г.

Консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	30 септември	30 септември
	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	8 439	279
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	7 606	75
Придобиване на машини и съоръжения	(1)	-
Плащания към доставчици	(1 036)	(434)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци, нетно	(112)	(86)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	(666)	(189)
	990	1 356
Нетен паричен поток от оперативна дейност	15 220	1 001
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	1 190	2 136
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	-	(1 164)
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(11 304)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(10 114)	972
Финансова дейност		
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	(30)	(12)
Плащания на такси и комисионни	(28)	(2)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 209)	(1 894)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	897	79
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	416	78
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 313	157

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 ноември 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 предоставяне 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 30 септември 2024 г. в Групата има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 септември 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 консолидиран 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 30 септември 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 декември 2023 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 декември 2023 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	30 септември	30 септември	31 декември	31 декември
	2024	2024	2023	2023
	'000 лв.	участие %	'000 лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	9 928	100	9 884	100
Спринг Пропърти ЕООД	10 274	100	10 224	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	9 839	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.

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 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 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 30 септември 2024 г. са на обща стойност 66 710 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 98 032 хил. лв.) и се намират в България.

Приходите на Групата към 30 септември 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.	
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 септември 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	-	(16)	(2)	-	(18)
Салдо към 30 септември 2024 г.	(41)	(256)	(527)	-	(824)
Балансова стойност към 30 септември 2024 г.	2 777	372	-	1	3 150

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:

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	72 536
Излезли чрез продажба	(382)
Нетна (загуба) от промяна на справедлива стойност	(1)
Активи в процес на придобиване	(1)
Новопридобити при бизнескомбинация	22 713
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	94 865
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 септември 2024 г.	63 560

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“.

9. 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
Излезли чрез продажба	(3 433)
Балансова стойност към 30 септември 2024 г.	36 174

Имотите, държани за продажба в междинния консолидиран финансов отчет за финансовото състояние включват недвижими имоти находящи се в град Балчик, комплекс „Карпе Дием“.

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

10. Търговски и други вземания

	30 септември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	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)
Финансови активи	15 105	26 827
Предплатени разходи	50	10
Данъчни вземания	4	5
Предоставени аванси	2	1 167
Други	78	-
Нефинансови активи	134	1 182
Търговски и други вземания	15 239	28 009

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:

	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)
Общо търговски вземания	12 906	16 416

Другите вземания на Групата 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)
Общо други вземания	2 199	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 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:

	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

Салдо към края на периода (58) (499)

11. 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	1 313	416
Пари и парични еквиваленти	1 313	416

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 30 септември 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.

12. Собствен капитал

12.1. 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.

	30 септември 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
Общ брой акции, оторизирани в края на периода	6 925 156	6 925 156

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

12.2. Премияен резерв

Премияният 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.

12.3. 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 30 септември 2024 г. другите резерви са в размер на 4 793 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 4 793 хил. лв.).

13. Възнаграждения на персонала

13.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Разходи за заплати	(100)	(78)
Разходи за социални осигуровки	(16)	(14)
Разходи за персонала	(116)	(92)

13.2. Задължения към персонала

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

	30 септември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	6	9
Задължения за осигурителни вноски	3	4
Задължения към персонала	9	13

14. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.	30 септември 2024 '000 лв.	31 декември 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	-	-
Сконтó	(36)	(20)	(19)	(19)
Общо балансова стойност	1 751	2 357	45 441	47 330

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.

През месец август 2024 г., банковия кредит е изцло 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-майка.

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-майка.

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

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.

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.

15. Търговски и други задължения

	30 септември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	13 159	19 935
Други задължения	3	4
Финансови пасиви	13 162	19 939
Получени аванси	364	340
Данъчни задължения	46	2
Предплатени наеми	91	37
Други пасиви	3	-
Нефинансови пасиви	504	379
Текущи търговски и други задължения	13 666	20 318

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

Към 30 септември 2024 г. Групата отчита задължения по получени аванси в размер на 364 хил. лв. от контрагенти във връзка с покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Дием“ гр. Балчик и от клиент по предварителен договор за отдаване за временно възмездно ползване на част от имот, находящ се в гр. Каварна.

16. Приходи от продажби

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

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	30	24
Приходи от наеми	141	95
Приходи от други услуги	3	21
	174	140

17. Други приходи

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	86	467
Приходи от финансираня	1	22
Приходи от реинтегрирани провизии	445	75
Други приходи	532	564

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

18. 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)	-
Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи	268	(185)

19. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(52)	(36)
Консумативи и други	-	(2)
	(52)	(38)

20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Независим одит	(5)	-
Разходи за застраховки	(25)	(15)
Разходи за охрана	(59)	(8)
Лицензирани оценки	(7)	(3)
Такси трето лице	(13)	(11)
Разходи за регулаторни и други такси	(75)	(15)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Дием	(42)	(31)
Други разходи за външни услуги	(22)	(21)
Разходи за поддръжка на обект Сънрайз Клуб	(1)	-
Юридически услуги	(45)	(4)
	(294)	(108)

21. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(292)	(248)
Други разходи	(17)	(11)
Обезценка на вземания	(3)	(3)
	(312)	(262)

22. 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)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 672)	(1 643)
Разходи по облигационна емисия	(31)	(44)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(18)	(16)
Банкови такси и комисиони	(8)	(6)
Финансови разходи	(1 729)	(1 709)

23. Доход на акция

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

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

	30 септември 2024	30 септември 2023
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	2 128 000	1 041 000
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Доход на акция (в лв. за акция)	0.31	0.15

24. 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.

24.1. 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:

	30 септември 2024 '000 лв.	30 септември 2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(29)	(16)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)
Общо възнаграждения	(32)	(18)

25. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	11	9
Общо текущи задължения към свързани лица	11	9
Общо задължения към свързани лица	11	9

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

26. 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.

27. Условни активи и условни пасиви

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

28. 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 ноември 2024 г., с изключение на следните некоригиращи събития:

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

29. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 30 септември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 29 ноември 2024 г.