

Междинен индивидуален финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 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	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	30 776	62 065
Имоти, машини и съоръжения	4	3 144	3 167
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	30 066	29 880
Нетекущи активи		63 986	95 112
Текущи активи			
Материални запаси	7	35 566	-
Търговски и други вземания	8	10 740	28 002
Пари и парични еквиваленти	9	913	328
Текущи активи		47 219	28 330
Общо активи		111 205	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	4 878	4 793
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	10.4	(12)	-
Натрупана печалба		3 487	1 900
Общо собствен капитал		55 425	53 765
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	12	43 441	47 330
Нетекущи пасиви		43 441	47 330
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	12	2 276	2 357
Търговски и други задължения	13	10 030	19 969
Задължения към персонала	11.2	23	12
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	10	9
Текущи пасиви		12 339	22 347
Общо пасиви		55 780	69 677
Общо собствен капитал и пасиви		111 205	123 442

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 януари 2025 г.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Приходи от продажби	14	4 573	164
Други приходи	15	560	613
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	3 691	(1)
Загуба от продажба на нетекущи активи		-	(185)
Разходи за материали	16	(81)	(50)
Разходи за външни услуги	17	(287)	(126)
Разходи за персонала	11.1	(162)	(129)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	4	(24)	(74)
Балансова стойност на продадени апартаменти	14	(4 041)	-
Други разходи	18	(330)	(374)
Печалба / (Загуба) от оперативна дейност		3 899	(162)
Финансови разходи	19	(2 312)	(2 385)
Печалба/ (Загуба) за периода		1 587	(2 547)
Общо всеобхватен доход/(всеобхватна загуба) за периода		1 587	(2 547)
		лв.	лв.
Доход/(Загуба) на акция:	20	0.23	(0.37)

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 януари 2025 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 925	40 147	4 793	-	1 900	53 765
Изменение на резерва, нетно	-	-	85	-	-	85
Сделки със собствениците	-	-	85	-	-	85
Други капиталови компоненти, в т. ч.	-	-	-	(12)	-	(12)
- емисионна стойност	-	-	-	3	-	3
- транзакционни разходи	-	-	-	(15)	-	(15)
Печалба за периода	-	-	-	-	1 587	1 587
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	1 587	1 587
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 925	40 147	4 878	(12)	3 487	55 425

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
Изменение на резерва, нетно	-	-	84	-	84
Сделки със собствениците	-	-	84	-	84
(Загуба) за периода	-	-	-	(2 547)	(2 547)
Общо (всеобхватна загуба) за периода	-	-	-	(2 547)	(2 547)
Салдо към 31 декември 2023 г.	6 925	40 147	4 793	1 900	53 765

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 януари 2025 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	12 756	655
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	8 706	111
Плащания към доставчици	(4 440)	(407)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(139)	(118)
Постъпления от възстановени данъци	409	18
Плащания за данъци	(1 195)	(323)
Придобиване на машини и съоръжения	(1)	-
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	983	1 358
Нетен паричен поток от оперативна дейност	17 079	1 294
Инвестиционна дейност		
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	-	(1 167)
Възстановен аванс за придобиване на дъщерни дружества	1 167	-
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(11 490)	(332)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	-	3 741
Други постъплени от инвестиционна дейност	23	(26)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(10 300)	2 216
Финансова дейност		
Получени заеми	8 772	151
Плащания по получени заеми	(12 666)	(1 079)
Плащания на лихви	(2 228)	(2 224)
Плащания на такси и комисионни	(30)	(84)
Постъпления/(плащания), нетно, свързани с други капиталови компоненти (варанти)	(12)	-
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност, нетно	(30)	(21)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(6 194)	(3 257)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	585	253
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	328	75
Пари и парични еквиваленти в края на периода	913	328

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 януари 2025 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 през 2024 г. 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;
- Енчо Дончев Дончев – член на Съвета на директорите, считано от 26.11.2024 г.;
- Мария Дончева Желязкова – член на Съвета на директорите до 25.11.2024 г.

Към 31 декември 2024 г. в Дружеството има 9 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 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.

Междинният 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
	31 декември 2024 г. '000 лв.	31 декември 2024 г. '000 лв.	31 декември 2024 г. '000 лв.
Приходи от продажби	4 573	-	4 573
Други приходи	560	-	560
Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	3 691	-	3 691
Приходи на сегмента	8 824	-	8 824
Разходи за материали	(81)	-	(81)
Разходи за външни услуги	(226)	(61)	(287)
Разходи за персонал	(162)	-	(162)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(24)	-	(24)
Други разходи	(320)	(10)	(330)
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 041)	-	(4 041)
Оперативна печалба/ (загуба) от сегмента	3 970	(71)	3 899
Финансови разходи	(2 312)	-	(2 312)
Печалба/(Загуба) за периода на сегмента	1 658	(71)	1 587
Активи на сегмента	71 570	39 635	111 205
Пасиви на сегмента	50 587	5 193	55 780

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 31 декември 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	-	(21)	(2)	(1)	(24)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(41)	(261)	(527)	(1)	(830)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	2 777	367	-	-	3 144

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 31 декември 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:

	'000 лв.
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 материални запаси	(39 607)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	3 691
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	30 776

През отчетния период Дружеството рекласифицира собствени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик поради промяна в инвестиционните намерения, а именно реализацията им, чрез продажба на контрагенти.

Приходите от наеми, в размер на 153 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. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име	Място на дейност	31 декември 2024		31 декември 2023	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	9 953	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
		30 066		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 24 октомври 2024 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 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 на 9 698 хил. лв., разпределени на 193 962 /сто деветдесет и три хиляди деветстотин шестдесет 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.

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

7. Материални запаси

През отчетния период Дружеството рекласифицира собствени изградени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик от „Инвестиционни имоти“ в „Материални запаси“. Рекласификацията е породена от настъпила промяна в инвестиционните намерения, а именно: възможността за реализацията им предвид благоприятната пазарна конюнктура, чрез продажба на контрагенти. Към 31 декември 2024 г. стойността на материалните запаси – апартаменти е в размер на 35 566 хил. лв.

8. Търговски и други вземания

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Търговски вземания	9 601	16 472
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	-	(56)
Други вземания, брутна сума преди обезценка	1 157	10 854
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(30)	(443)
Финансови активи	10 728	26 827
Предплатени такси	4	7
Данъчни вземания	-	1
Предоставени аванси	1	1 167
Застраховки	7	-
Нефинансови активи	12	1 175
Търговски и други вземания	10 740	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:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	9 569	15 657
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	-	808
Вземания от наеми	30	4
Вземания по такси и други	2	3
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	-	(56)
Общо търговски вземания	9 601	16 416

Другите вземания на Дружеството включват:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	1 102	9 372
Вземания с обезщетителен характер	55	1 482
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(30)	(443)
Общо други вземания	1 127	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:

	31 декември 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	472	75
Салдо към края на периода	(30)	(499)

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в: - български лева	913	328
Пари и парични еквиваленти	913	328

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2024 г., възлиза на 9 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.

	31 декември 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 31 декември 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. През 2024 г. разходите за лихви, които са капитализирани са в размер на 85 хил. лв. Към 31 декември 2024 г. другите резерви са в размер на 4 878 хил. лв. (2023 г.: 4 793 хил. лв.).

10.4. Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)

Съгласно чл. 27 от Устава на дружеството на 7 март 2024 г. Съветът на директорите определя параметрите и взема решение за издаване при първично публично предлагане на емисия варианти. С Решение № 455-Е от 9 юли 2024 г. Комисията за финансов надзор вписва емисия в размер на 2 999 995 безналични, свободнопрехвърляеми и поименни варианти с емисионна стойност 0.001 издадени от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ по реда на чл. 112 б, ал. 11 от ЗППЦК. Базовия актив на емитираните варианти са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в Общото събрание на акционерите, които ще бъдат издадени от дружеството под условие, единствено в полза на собствениците на варианти. Всеки записан вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдеща емисия. Притежателите на вариантите могат да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от бъдещото увеличение на капитала на дружеството в 5-годишен срок по фиксирана цена 21.50 лева за акция. Правото за упражняване възниква от датата, на която емисията варианти е регистрирана в Централен Депозитар АД – 19 юни 2024 г.

Вариантите са допуснати до търговия на основен пазар BSE на Българска Фондова Борса АД, считано от 15 юли 2024 г.

Набраните средства от емисията варианти са представени като други капиталови компоненти в отчета за финансовото състояние, нетно от разходите по емисията.

	31 декември 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Емисионна стойност на вариантите	3	-
Транзакционни разходи	(15)	-
Други капиталови компоненти	(12)	-

11. Възнаграждения на персонала

11.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(128)	(110)
Разходи за социални осигуровки	(22)	(19)
Провизии за неизползван отпуск	(2)	-
Провизии при пенсиониране	(10)	-
Разходи за персонала	(162)	(129)

11.2. Задължения към персонала

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Провизии за пенсии	10	-
Задължения за заплати	9	8
Задължения за социални осигуровки	3	4
Задължение за неизползван отпуск	1	-
Задължения към персонала	23	12

12. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	-	2 005	5 460	7 349
Облигационен заем	2 000	-	38 000	40 000
Лихви	292	372	-	-
Сконтто	(16)	(20)	(19)	(19)
Общо балансова стойност	2 276	2 357	43 441	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.

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.

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

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, както и имоти собственост на дъщерните му дружества Балчик Лоджистик Парк ЕАД, Проджект Пропърти ЕООД и Спринг Пропърти ЕООД, в полза на Довереника на облигационерите

Всички останали параметри остават непроменени.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 288 хил. лв. и е текущо.

13. Търговски и други задължения

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

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	9 734	19 926
Получени депозити	3	4
Финансови пасиви	9 737	19 930
Данъчни задължения	22	2
Предплатени наеми	80	37
Получени аванси	191	-
Нефинансови пасиви	293	39
Текущи търговски и други задължения	10 030	19 969

През периода са получени аванси от контрагенти във връзка с покупко-продажба на апартаменти 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:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Приходи от продажба на апартаменти	4 387	(185)
Приходи от наеми	153	118
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	30	25
Приходи от други услуги	3	21
Приходи от продажби	4 573	164

15. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	86	517
Приходи от реинтегрирани провизии	472	75
Приходи от финансираня	2	21
Други приходи	560	613

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:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(79)	(48)
Консумативи и други	(2)	(2)
Разходи за материали	(81)	(50)

17. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Такси трето лице	(17)	(14)
Независим финансов одит	(21)	(11)
Разходи за застраховки	(17)	(14)
Разходи по поддръжка на обект „Карпе Дием“	(66)	(40)
Разходи за регулаторни и други такси	(74)	(17)
Други разходи за външни услуги	(11)	(22)
Юридически услуги	(60)	(2)
Лицензирани оценки	(8)	(5)
Разходи по продажба на апартаменти	(10)	-
Разходи по поддръжка на обект „Сънрайз Клуб“	(3)	(1)
	(287)	(126)

18. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(315)	(284)
Обезценка на вземания	(3)	(85)
Лихви, глоби и неустойки	(1)	(5)
Други	(11)	-
	(330)	(374)

19. Финансови разходи

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

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(2 233)	(2 302)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(2 233)	(2 302)
Разходи по облигационна емисия	(41)	(54)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(28)	(21)
Банкови такси и комисиони	(10)	(8)
Финансови разходи	(2 312)	(2 385)

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:

	31 декември 2024	31 декември 2023
Печалба/(Загуба) за периода (в лв.)	1 587 000	(2 547 000)
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Печалба/(Загуба) на акция (в лв. за акция)	0.23	(0.37)

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 31 декември 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 дъщерни дружества

	31 декември 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	136	332
Увеличение на капитала на дъщерно дружество, чрез допълнителна вноска в „ Други резерви“	50	24

21.2. 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:

	31 декември 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(26)	(21)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	10	9
Общо текущи задължения към свързани лица	10	9
Общо задължения към свързани лица	10	9

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 10 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 8 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.

25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (индивидуален, неаудитиран) към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 30 януари 2025 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/