

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

Съдържание

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

Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	63 576	94 865
Имоти, машини и съоръжения	7	3 144	3 167
Нетекущи активи		66 720	98 032
Текущи активи			
Материални запаси	9	35 566	-
Търговски и други вземания	10	10 768	28 009
Пари и парични еквиваленти	11	939	416
Текущи активи		47 273	28 425
Общо активи		113 993	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	4 878	4 793
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	12.4	(12)	-
Неразпределена печалба		5 925	4 559
Общо собствен капитал		57 863	56 424
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	14	43 441	47 330
Отсрочени данъчни пасиви		6	6
Нетекущи пасиви		43 447	47 336
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	14	2 276	2 357
Търговски и други задължения	15	10 372	20 318
Задължения към персонала	12.2	23	13
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	12	9
Текущи пасиви		12 683	22 697
Общо пасиви		56 130	70 033
Общо собствен капитал и пасиви		113 993	126 457

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 27 февруари 2025 г.

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

	Пояснение	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Приходи от продажби	16	4 573	164
Други приходи	17	560	614
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи	-	-	(185)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	3 691	(1)
Разходи за материали	18	(87)	(54)
Разходи за външни услуги	19	(411)	(173)
Разходи за персонала	13.1	(178)	(132)
Амортизация на нетекущи активи	7	(24)	(74)
Балансова стойност на продадени апартаменти		(4 041)	-
Други разходи	20	(405)	(427)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		3 678	(268)
Печалба от изгодна покупка		-	2 800
Финансови разходи	21	(2 312)	(2 385)
Печалба за периода		1 366	147
Общо всеобхватен доход		1 366	147
		лв.	лв.
Доход на акция	22	0.20	0.02

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 27 февруари 2025 г.

Консолидиран 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	-	4 559	56 424
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	-	-	-	-	1 366	1 366
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	-	1 366	1 366
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 925	40 147	4 878	(12)	5 925	57 863

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	4 412	56 193
Изменение на резерва, нетно	-	-	84	-	84
Сделки със собствениците	-	-	84	-	84
Печалба за периода	-	-	-	147	147
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	147	147
Салдо към 31 декември 2023 г.	6 925	40 147	4 793	4 559	56 424

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 27 февруари 2025 г.

Консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	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
Придобиване на машини и съоръжения	(1)	-
Плащания към доставчици	(4 599)	(545)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци, нетно	(155)	(120)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	(841)	(439)
	965	1 358
Нетен паричен поток от оперативна дейност	16 831	1 020
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	1 190	3 742
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	-	(1 164)
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(11 304)	-
Други постъпления/(плащания) от инвестиционна дейност	-	(2)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(10 114)	2 576
Финансова дейност		
Получени заеми	8 772	151
Плащания по получени заеми	(12 666)	(1 079)
Плащания на лихви	(2 228)	(2 225)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност, нетно	(42)	(84)
Плащания на такси и комисионни	(30)	(21)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(6 194)	(3 258)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	523	338
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	416	78
Пари и парични еквиваленти в края на периода	939	416

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 27 февруари 2025 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;
- 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 Групата има 9 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 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

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

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 декември 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	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2024	2024	2023	2023
	'000 лв.	участие %	'000 лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	9 953	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 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 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 31 декември 2024 г. са на обща стойност 66 720 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 98 032 хил. лв.) и се намират в България.

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

	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 обзавеждан е '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	2 777	367	-		3 144

31 декември 2024 г.

-

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията може да бъде анализирана, както следва:

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 материални запаси	(39 607)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	3 691
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	63 576

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“.

9. Материални запаси

През отчетния период Групата 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.

10. Търговски и други вземания

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	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 разходи	23	10
Данъчни вземания	4	5
Предоставени аванси	1	1 167
Други	12	-
Нефинансови активи	40	1 182
Търговски и други вземания	10 768	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:

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

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

	31 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)

11. 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	939	416
Пари и парични еквиваленти	939	416

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

	31 декември 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 31 декември 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 31 декември 2024 г. другите резерви са в размер на 4 878 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 4 793 хил. лв.).

12.4. Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)

Съгласно чл. 27 от Устава на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ 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-майка 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.

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

Набраните средства от емисията варанти 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 варантите	3	-
Транзакционни разходи	(15)	-
Други капиталови компоненти	(12)	-

13. Възнаграждения на персонала

13.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(144)	(113)
Разходи за социални осигуровки	(22)	(19)
Провизии за неизползван отпуск	(2)	-
Провизии при пенсиониране	(10)	-
Разходи за персонала	(178)	(132)

13.2. Задължения към персонала

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

	31 декември 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	9	9
Задължения за осигурителни вноски	3	4
Задължение за неизползван отпуск	1	-
Провизии за пенсии	10	-
Задължения към персонала	23	13

14. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'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	-	-
Сконтно	(16)	(20)	(19)	(19)
Общо балансова стойност	2 276	2 357	43 441	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 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-майка.

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-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, 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.

15. Търговски и други задължения

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	9 737	19 935
Други задължения	3	4
Финансови пасиви	9 740	19 939
Получени аванси	530	340
Данъчни задължения	22	2
Предплатени наеми	80	37
Нефинансови пасиви	632	379
Текущи търговски и други задължения	10 372	20 318

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

Към 31 декември 2024 г. Групата отчита задължения по получени аванси в размер на 530 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:

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

17. Други приходи

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	86	517
Приходи от финансираня	2	22
Приходи от реинтегрирани провизии	472	75
Други приходи	560	614

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

18. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(85)	(52)
Консумативи и други	(2)	(2)
	(87)	(54)

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Независим одит	(24)	(14)
Разходи за застраховки	(31)	(20)
Разходи за охрана	(80)	(33)
Лицензирани оценки	(8)	(5)
Такси трето лице	(17)	(14)
Разходи за регулаторни и други такси	(88)	(17)
Разходи по поддръжка и експлоатация на недвижими имоти	(69)	(41)
Други разходи за външни услуги	(24)	(27)
Юридически услуги	(60)	(2)
Разходи за продажба на апартаменти	(10)	-
	(411)	(173)

20. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(386)	(333)
Други разходи	(11)	(8)
Обезценка на вземания	(3)	(85)
Лихва, глоби и неустойки	(5)	(1)
	(405)	(427)

21. 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)

22. 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:

	31 декември 2024	31 декември 2023
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 366 000	147 000
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Доход на акция (в лв. за акция)	0.20	0.02

23. 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:

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(42)	(24)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)
Общо възнаграждения	(45)	(26)

24. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	12	9
Общо текущи задължения към свързани лица	12	9
Общо задължения към свързани лица	12	9

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 878 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 4 793 хил. лв.).

25. 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.

26. Условни активи и условни пасиви

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

27. 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 – 27 февруари 2025 г.

28. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 27 февруари 2025 г.