

Междинен консолидиран финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2018 г.

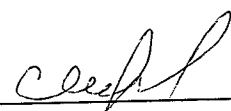
# Съдържание

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

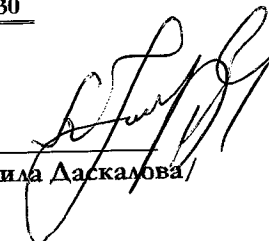
## Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2018 г. '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>		
Инвестиционни имоти	4	55 522
Имоти, машини и съоръжения	3	3 659
Дългосрочни търговски и други вземания		34 200
<b>Нетекущи активи</b>		<b>93 381</b>
<b>Текущи активи</b>		
Търговски и други вземания	6	11 833
Пари и парични еквиваленти	7	116
<b>Текущи активи</b>		<b>11 949</b>
<b>Общо активи</b>		<b>105 330</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>		
<b>Собствен капитал</b>		
Акционерен капитал	8.1	6 925
Премиян резерв	8.2	40 147
Други резерви	8.3	16 464
Натрупана печалба/ загуба		698
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>64 234</b>
<b>Пасиви</b>		
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Дългосрочни заеми	10	39 215
Търговски и други задължения		-
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>39 215</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Търговски и други задължения	11	1 747
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	10	126
Задължения към персонала	9.2	4
Краткосрочни задължения към свързани лица	20	4
<b>Текущи пасиви</b>		<b>1 881</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>41 096</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>105 330</b>

Съставил:

  
/Мария Радусева/

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Даскалова/

Дата: 25 февруари 2019 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 14 представляват неразделна част от него.

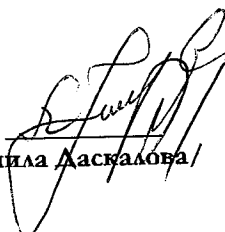
## Междинен консолидиран съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 декември 2018 г. '000 лв.
Приходи от продажби	12	5 803
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	13	3 259
Разходи за материали	14	(12)
Разходи за външни услуги	15	(58)
Разходи за персонала	9.1	(70)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти		-
Амортизация на нетекущи активи	3	(128)
Изменение в готовата продукция		(1 067)
Други разходи	16	(552)
<b>Загуба/Печалба от оперативна дейност</b>		<b>7 175</b>
Финансови разходи	17	(1 765)
<b>Печалба за периода</b>		<b>5 410</b>
Разходи за данъци върху дохода		-
<b>Общо всеобхватна загуба за периода</b>		<b>5 410</b>
		лв.
<b>Печалба на акция:</b>	18	0.91

Съставил:

  
/Мария Радушева/

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Даскалова/

Дата: 25 февруари 2019 г.

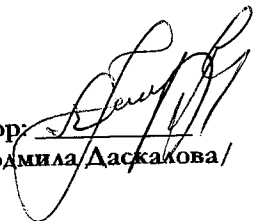
## Междинен консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всяки суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	6 925	40 147	-	(4 715)	42 357
Формиране на резерв	-	-	16 464	-	16 464
Бизнес комбинация	-	-	-	3	3
Сделки със собствениците	-	-	16 464	3	16 467
Печалба за периода	-	-	-	5 410	5 410
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	5 410	5 410
Салдо към 31 декември 2018 г.	6 925	40 147	16 464	698	64 234

Съставил:

  
/Мария Радусева/

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Даскалова/

Дата: 25 февруари 2019 г.

## Междинен консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

	31 декември 2018 г. '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>	
Постъпления от клиенти	691
Плащания към доставчици	(164)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(66)
Постъпления от възстановени данъци	-
Плащания за данъци	(481)
Възстановени суми на клиенти по прекратени договори	-
Придобиване на машини и съоръжения	-
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти	-
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(268)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(288)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>	
Предоставени аванси за придобиване на финансови активи	-
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	2 181
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>2 181</b>
<b>Финансова дейност</b>	
Получени/предоставени заеми	17
Постъпления от емитиране на акции	-
Плащания по получени заеми	(477)
Плащания на лихви	(1 677)
Плащания за такси и комисиони	(78)
Плащания по валутни сделки	-
Други (плащания за)/ постъпления от финансова дейност, нетно	161
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(2 054)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	(161)
Валутна преоценка	277
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>116</b>

Съставил:   
/Мария Радушева/

Изпълнителен директор:   
/Людмила Даскалова/

Дата: 25 февруари 2019 г.

## Пояснения към междинния консолидиран финансов отчет

### 1. Предмет на дейност

Групата се състои от дружество-майка: Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ и две дъщерни дружества – Проджект Пропърти ЕООД и Болкан пропърти Истейтс ЕООД, придобити на 100 %.

Създаването на групата е съобразено с нормативните изисквания на чл. 22а от ЗДСИЦ.

#### Дружество-майка

Основната дейност на „Болкан енд Сий пропъртис“ АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на 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 или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството-майка (Дружеството) е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- Мария Дончева Радушева – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Съгласно решение, взето на Извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 27.12.2018 г. е приет нов член на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2018 г. в Дружеството има 7 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 2018 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 23.03 % от капитала на Дружеството. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

#### Дъщерни дружества

Дъщерните дружества нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Проджект пропърти ЕООД 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.

Болкан пропърти Истейтс ЕООД е с предмет на дейност отдаване под наем на недвижими имоти, експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем, управление на инфраструктурни проекти, търговия, търговско представителство и посредничество, посредничество при сделки с недвижими имоти, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска и турагентска дейност /след получаване на лиценз/, комисионна дейност, атракции, строително-ремонтни и довършителни работи, извършване на строително-монтажни работи.

## **2. Основа за изготвяне на финансовия отчет**

Междинният консолидиран финансовият 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. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с индивидуалните финансови отчети на дружествата, участващи в групата.

Междинният финансов отчет е изготвен в български лева - функционалната валута на дружествата в групата.

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2018 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 февруари 2019 г.

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

### *Отчитане по сегменти*

Ръководството на дружеството-майка 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 на дружеството-майка, вземащ главните оперативни решения за групата.

Всички нетекущи активи на групата на обща стойност 93 411 хил. лв. се намират в България.

През представения отчетен период групата няма неразпределени активи, оперативни приходи и разходи.

## **3. 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.
<b>Брутна балансова стойност</b>				
Салдо към 1 януари 2018 г.	2 818	620	519	3 957
Салдо към 31 декември 2018 г.	2 818	620	519	3 957
<b>Амортизация и обезценка</b>				
Салдо към 1 януари 2018 г.	(42)	(48)	(80)	(170)
Амортизация за периода	-	(48)	(80)	(128)
Салдо към 31 декември 2018 г.	(42)	(96)	(160)	(298)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>2 776</b>	<b>524</b>	<b>359</b>	<b>3 659</b>

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) с обща балансова стойност към 31 декември 2018 г. в размер на 883 хил. лв., обслужват функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към 31 декември 2018 г. групата няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

#### 4. Инвестиционни имоти

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

Справедливата стойност е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари.

Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 31 януари 2018 г.</b>	<b>41 675</b>
Прехвърлени от Продукция	32 031
Предоставени аванси за инвестиционни имоти	(14 215)
Отписани активи в резултат на продажба	(3 969)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b>	<b>55 522</b>

Приходите от наеми, в размер на 200 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“.

Част от инвестиционните имоти се отдават под наем.

#### 5. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	<b>31.12.2018</b>
	<b>‘000 лв.</b>
Апартаменти в комплекс „Карпе Дием“	32 031
Прехвърлени към Инвестиционни имоти	(32 031)
<b>Материални запаси</b>	<b>-</b>

В края на 2018 г., съгласно взето от ръководството на дружеството-майка, решение апартаментите е комплекс „Карпе Дием“ са рекласифицирани в инвестиционни имоти.

През текущия и предходни периоди не е извършвана обезценка на материални запаси и съответно намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в предходни периоди.

## 6. Търговски и други вземания

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>
	<b>Текущи</b>	<b>Нетекущи</b>
Търговски вземания	9 065	-
Други вземания	1 200	34 200
<b>Финансови активи</b>	<b>10 265</b>	<b>34 200</b>
Предоставени аванси	1 471	-
Предплатени такси	81	-
Данъчни вземания	3	-
Други вземания	13	-
<b>Нефинансови активи</b>	<b>1 568</b>	<b>-</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>11 833</b>	<b>-</b>

## 7. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	<b>31.12.2018</b>
	<b>‘000 лв.</b>
Парични средства в банки и в брой в:	
- български лева	116
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>116</b>

## 8. Собствен капитал

### 8.1. 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.

	<b>31.12.2018</b>
	<b>бр.</b>
Издадени и напълно платени акции:	
В началото на годината	6 925 156
Емисия на акции	-
<b>Общо акции, оторизирани на 30 септември 2018 г.</b>	<b>6 925 156</b>

Към 31 декември 2018 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

## 8.2. Премиян резерв

Премийният резерв на Дружеството-майка в размер на 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.

## 8.3. Други резерви

	<b>31.12.2018</b>
	<b>'000 лв.</b>
Други резерви	16 464
<b>Други резерви</b>	<b><u>16 464</u></b>

## 9. Възнаграждения на персонала

### 9.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	<b>31.12.2018</b>
	<b>'000 лв.</b>
Разходи за заплати	(56)
Разходи за социални осигуровки	(14)
<b>Разходи за персонала</b>	<b><u>(70)</u></b>

### 9.2. Задължения към персонала

	<b>31.12.2018</b>
	<b>'000 лв.</b>
Задължения за заплати	3
Задължения за социални осигуровки	1
<b>Задължения към персонала</b>	<b><u>4</u></b>

## 10. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	<u>Текущи</u>	<u>Нетекучи</u>
	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2018</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Инвестиционен кредит:		
Главница	-	39 222
Лихви	133	-
Такси	(7)	-

Сkonto	-	(7)
Други задължения	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>126</b>	<b>39 215</b>

Дружеството-майка е страна по договор за банков инвестиционен кредит. Параметрите на заема към 31 декември са следните:

- Лихвен процент – валидният базов лихвен процент на банката плюс надбавка. Размер на кредита – към 31 декември 2018 г. задължението възлиза на 20 054 хил. евро (39 222 хил. лв.), а към 31 декември 2017 г. – 20 298 хил. евро (39 699 хил. лв.).
- Срок на кредита – 30 декември 2020 г.
- Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотекираните имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС (но не по-малко от определения материален интерес в нотариалния акт за договорна ипотека), Дружеството се задължава да извърши предсрочно погасяване на кредита. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството е застраховало предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката.

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

## 11. Търговски и други задължения

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

	31.12.2018 '000 лв.
<b>Текущи:</b>	
Търговски задължения	53
<b>Финансови пасиви</b>	<b>53</b>
Получени аванси	178
Данъчни задължения	1 516
Други задължения	-
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>1 694</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>1 747</b>

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

Към 31 декември 2018 г. Дружеството-майка отчита 178 хил. лв. задължения по получени аванси от клиенти по предварителни-договори за покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Дием”, находящ се в гр. Балчик.

Данъчните задължения на групата, в размер на 1 516 хил. лв., в края на отчетния период, представляват ДДС за внасяне, дължимо до 14.02.2019 г. и 14 хил. лв. данък дивидент.

## 12. Приходи от продажби

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

	<b>31.12.2018</b> <b>'000 лв.</b>
Приходи от продажба на апартаменти	815
Приходи от наеми	200
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	12
Други приходи	4 776
	<u><b>5 803</b></u>

## 13. Печалба от продажба на инвестиционни имоти

	<b>31.12.2018</b> <b>'000 лв.</b>
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	7 228
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(3 969)
	<u><b>3 259</b></u>

## 14. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	<b>31.12.2018</b> <b>'000 лв.</b>
Ел. енергия и вода	(9)
Консумативи и други	(3)
	<u><b>(12)</b></u>

## 15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	<b>31.12.2018</b> <b>'000 лв.</b>
Такси обслужващо дружество	(14)
Разходи за застраховки	(13)
Разходи по поддръжка на обект Карпе Дием	(19)
Разходи за регулаторни и други такси	(6)
Независим финансов одит	(4)
Други разходи за външни услуги	(2)
	<u><b>(58)</b></u>

## 16. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

**31.12.2018**  
**'000 лв.**

Разходи за местни данъци и такси	(222)
Обезценка на вземане	(260)
Държавни и административни такси	(1)
Други разходи	(69)
	<u>(552)</u>

## 17. Финансови разходи

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

	31.12.2018 ‘000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 676)
Разходи по други финансови задължения, отчитани по амортизирана стойност	
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(1 676)</u>
Разходи по управление на инвестиционен кредит	<u>(86)</u>
Банкови такси и комисиони	<u>(3)</u>
<b>Финансови разходи</b>	<u><b>(1 765)</b></u>

## 18. Печалба на акция

Основната печалба на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба на Дружеството.

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

	31.12.2018
Печалба за периода (в лв.)	5 410 000
Среднопретеглен брой акции	<u>5 926 047</u>
<b>Основна печалба на акция (в лв. за акция)</b>	<u><b>0.91</b></u>

## 19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които групата е била страна по сделки към 31 декември 2018 г. включват 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. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

### 19.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на групата включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2018 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:	
Заплати	(14)

Разходи за социални осигуровки	(5)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(19)</b>

## 20. Разчети със свързани лица в края на периода

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
<b>Текущи задължения към:</b>		
- ключов управленски персонал	4	4
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 4 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 3 хил. лв. и неизплатени възнаграждения в размер на 1 хил. лв.

## 21. Безналични сделки

През отчетния период 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.

## 22. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 25 февруари 2019 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.