

Междинен финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 март 2019 г.


СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние	2
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всособхватен 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

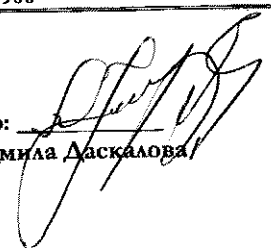
Активи	Пояснение	31 март 2019 г. '000 лв.	31 декември 2018 г. '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	56 087	55 522
Имоти, машини и съоръжения	4	3 627	3 659
Вземания от свързани лица	8	26 936	26 936
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	27	27
Нетекущи активи		86 677	86 144
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	12 121	11 799
Вземания от свързани лица	8	12	-
Пари и парични еквиваленти	9	90	104
Текущи активи		12 223	11 903
Общо активи		98 900	98 047
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10.1	6 925	6 925
Премисел резерв	10.2	40 147	40 147
Други резерви	10.3	9 200	9 200
Натрупана печалба/ загуба		1 366	695
Общо собствен капитал		56 507	56 967
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	39 211	39 215
Търговски и други задължения	13	-	-
Нетекущи пасиви		39 211	39 215
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	13	1 781	1 731
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	12	259	126
Задължения към персонала	11.2	4	4
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	7	4
Текущи пасиви		2 051	1 865
Общо пасиви		41 262	41 080
Общо собствен капитал и пасиви		98 900	98 047

Съставил:


/Мария Радушева/

Изпълнителен директор:

ВАРНА


/Людмила Даскалова/

Дата: 30 април 2019 г.

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

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 март 2019 г. '000 лв.	31 март 2018 г. '000 лв.
Приходи от продажби	14	141	308
Други приходи	15	566	-
Промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	565	-
Разходи за материали	16	(1)	(1)
Разходи за външни услуги	17	(39)	(9)
Разходи за персонала	11.1	(21)	(17)
Амортизация на истекущи активи	4	(32)	(32)
Изменение в готовата продукция		-	(365)
Други разходи	18	(74)	(51)
Загуба/Печалба от оперативна дейност		1105	(167)
Финансови разходи	19	(434)	(437)
Печалба за периода		671	(604)
Общо всеобхватна загуба за периода		671	(604)
Печалба/Загуба на акция:	20	лв. 0.11	лв. (0.10)

Съставил:


/Мария Радушева/

Изпълнителен директор:




/Людмила Даскалова/

Дата: 30 април 2019 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	6 925	40 147	9 200	695	56 967
Загуба за периода	-	-	-	671	671
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	671	671
Салдо към 31 март 2019 г.	6 925	40 147	9 200	1 366	56 967

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2018 г.	6 925	40 147	-	(4 715)	42 357
Загуба за периода	-	-	-	(604)	(604)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	-	(604)	(604)
Салдо към 31 март 2018 г.	6 925	40 147	-	(5 319)	41 753

Съставила: 
/Мария Радушева/



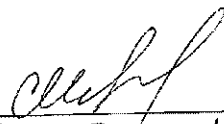
Изпълнителен директор: 
/Людмила Даскалова/

Дата: 30 април 2019 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	31 март 2019 г. '000 лв.	31 март 2018 г. '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	32	372
Плащания към доставчици	(38)	(23)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(20)	(16)
Постъпления от възстановени данъци	3	-
Плащания за данъци	(1)	(144)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(18)	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(42)	186
Инвестиционна дейност		
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	351	354
Придобиване на дъщерни предприятия	(27)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	324	354
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	-	(335)
Плащания на лихви	(284)	(287)
Плащания за такси и комисиони	-	-
Други (плащания за)/ постъпления от финансова дейност, нетно	(12)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(296)	(622)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(14)	(82)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	104	185
Валутна преоценка	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	90	103

Съставила:


/Мария Радушева/

Изпълнителен директор:


/Людмила Даскалова/



Дата: 30 април 2019 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Стий пропъртис АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти (секуритизация 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 поселеващата им продажба.

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 представява от Изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Към 31 март 2019 г. в Дружеството има 5 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 март 2019 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с пай-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.09 % 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 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. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г.

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

Междинният финансов отчет към 31 март 2019 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2018 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30 април 2019 г.

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

3. 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 Дружеството. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

През изтеклото първо тримесечие на 2019 г. Дружеството не е придобивало и/или продавало нетекучи активи.

Всички нетекучи активи на Дружеството на обща стойност 98 900 хил. лв. (2018 г.: 98 047 хил. лв.) се намират в България.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Дружеството. През представените отчетни периоди Дружеството няма неразмеселени активи, оперативни приходи и разходи.

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 и разходи за придобиване на нетекучи активи. 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 2019 г.	2 818	620	519	3 957
Салдо към 31 март 2019 г.	2 818	620	519	3 957
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2019 г.	(42)	(96)	(160)	(298)
Амортизация за периода	-	(12)	(20)	(32)
Салдо към 31 март 2019 г.	(42)	(108)	(180)	(330)
Балансова стойност към 31 март 2019 г.	2 776	512	339	3 627
	Земя ‘000 лв.	Машини и съоръжения ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2018 г.	2 818	620	519	3 957
Салдо към 31 декември 2018 г.	2 818	620	519	3 957
Амортизация и обезценка				
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)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	2 776	524	359	3 659

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) с обща балансова стойност към 31 март 2019 г. в размер на 851 хил. лв., обслужват функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към 31 март 2019 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, които се намират на територията на българското Черноморие – с. Равада, 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 отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2018 г.	41 675
Новопридобити активи:	
- прехвърлени от Продукция	32 031
Отписани активи в резултат на продажба	(14 215)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	(3 969)
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	55 522
Нетна печалба от промяна в справедливата стойност	565
Балансова стойност към 31 март 2019 г.	56 087

Приходите от наеми, в размер на 125 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 по договор от 2019 година, за срок от една година. Предмет на договора е отдаване под наем на поземлен имот с обща площ от 23 300 кв. м. ведно с прилежащите 10 (десет) жилищни сгради (А, В, С1, С2, D, Е1, Е2, F1, F2 и F3) с общо 192 апартамента, напълно обзаведени, 73 паркоместа, един ресторант и три магазина, три басейна и прилежащата инфраструктура на целия ваканционен комплекс.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

През отчетния период Дружеството придоби участие в две специализирани дружества с изключителен предмет на дейност, съгласно разпоредбите на чл. 22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел:

	31.03.2019	31.12.2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
Проджект Пропърти ЕООД	22	22
Болкан пропърти Истейтс ЕООД	5	5
	<u>27</u>	<u>27</u>

Горепосочените дружества са регистрирани в България и са отразени в отчета на Болкан енд Сий пропъртис АДСИЦ.

7. Търговски и други вземания

	31.03.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания	9 164	9 044
Други вземания	1 766	1 200
Финансови активи	10 930	10 244
Предоставени аванси	1 120	1 471
Предплатени такси	64	81
Данъчни вземания	7	3
Нефинансови активи	1 191	1 555
Търговски и други вземания	12 121	11 799

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Част от търговски вземания, в размер на 1 518 хил. лв. са събрани между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

8. Вземания от свързани лица

	31.03.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Болкан пропърти Истейтс ЕООД	17 736	17 736
Проджект Пропърти ЕООД	9 200	9 200
Нетекущи вземания	26 936	26 936
Болкан пропърти Истейтс ЕООД	11	-
Проджект Пропърти ЕООД	1	-
Текущи вземания	12	-

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.03.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	90	104
Пари и парични еквиваленти	90	104

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.

	31.03.2019	31.12.2018
	бр.	бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 925 156	6 925 156
Емисия на акции	-	-
Общо акции	6 925 156	6 925 156

Към 31 март 2019 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

10.2. Премисен резерв

Премийният 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

	31.03.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Други резерви	9 200	9 200
Други резерви	9 200	9 200

11. Възнаграждения на персонала

11.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.03.2019	31.03.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(17)	(14)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(3)
Разходи за персонала	(21)	(17)

11.2. Задължения към персонала

	31.03.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати	3	3
Задължения за социални осигуровки	1	1
Задължения към персонала	4	4

12. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

Текущи		Нетекущи	
31.03.2019	31.12.2018	31.03.2019	31.12.2018
'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.

Финансови пасиви, отчитани по
амортизирана стойност:

Инвестиционен кредит:

Главница	-	-	39 222	39 222
Лихви	261	133	-	-
Такси	(2)	(7)	-	-
Сkonto	-	-	(11)	(7)
Други задължения	-	-	-	-
Общо балансова стойност	259	126	39 211	39 215

Дружеството е сграна 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 – задължението възлиза на 20 054 хил. евро (39 222 хил. лв.) и към края на двата сравними периода.
- Срок на кредита – 30 декември 2020 г.
- Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотезираните 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.

13. Търговски и други задължения

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

	31.03.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	45	51
Финансови пасиви	45	51
Получени аванси	177	178
Данъчни задължения	1 559	1 502
Други задължения	-	-
Нефинансови пасиви	1 736	1 680
Текущи търговски и други задължения	1 781	1 731

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

Към 31 март 2019 г. Дружеството отчита 177 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, в размер на 1 505 хл. лв. са погасени към датата на одобрение на междинния отчет за публикуване – 25 април 2019 г.

14. Приходи от продажби

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

	31.03.2019 '000 лв.	31.03.2018 '000 лв.
Приходи от продажба на апартаменти	-	258
Приходи от наеми	125	50
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	16	-
	<u>141</u>	<u>308</u>

15. Други приходи

	31.03.2019 '000 лв.	31.03.2018 '000 лв.
Други приходи	566	-
	<u>566</u>	<u>-</u>

Дружеството реализира други приходи свързани с договор за покупко-продажба на финансови инструменти при спазване разпоредбите на чл. 21 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

16. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.03.2019 '000 лв.	31.03.2018 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(1)	(1)
	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>

17. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.03.2019 '000 лв.	31.03.2018 '000 лв.
Такси обслужващо дружество	(4)	(3)
Разходи за застраховки	(3)	(3)
Разходи по поддръжка на обект Карпе Дием	(1)	(1)
Разходи за регулаторни и други такси	(1)	(2)
Разходи за наем	(6)	-
Други разходи за външни услуги	(24)	-
	<u>(39)</u>	<u>(9)</u>

18. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31.03.2019 '000 лв.	31.03.2018 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(53)	(50)
Държавни и административни такси	(21)	-
Други разходи	-	(1)
	<u>(74)</u>	<u>(51)</u>

19. Финансови разходи

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

	31.03.2019 '000 лв.	31.03.2018 '000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(412)	(415)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(412)</u>	<u>(415)</u>
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(21)	(21)
Банкови такси и комисиони	(1)	(1)
Финансови разходи	<u>(434)</u>	<u>(437)</u>

20. Печалба/Загуба на акция

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

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

	31.03.2019	31.03.2018
Печалба/Загуба за периода (в лв.)	671 000	(604 000)
Среднопретеглен брой акции	5 926 047	5 926 047
Основна печалба/загуба на акция (в лв. за акция)	<u>0.11</u>	<u>(0.10)</u>

21. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 март 2019 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.

21.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнаграждението на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

31.03.2019	31.03.2018
------------	------------

	'000 лв.	'000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(5)	(3)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Общо възнаграждения	(7)	(5)

22. Разчети със свързани лица в края на периода

	31.03.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	6	4
Общо текущи задължения към свързани лица	6	4
Общо задължения към свързани лица	6	4

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 6 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 5 хил. лв. и неизплатени възнаграждения в размер на 1 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

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 30 април 2019 г., Дружеството събира част от търговските си вземания, в размер на 1 518 хил. лв. и погасява данъчни задължения, в размер на 1 505 хил. лв.

