

Междинен индивидуален финансов отчет  
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ  
31 декември 2022 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

Активи	Пояснение	31 декември 2022	31 декември 2021
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	5	62 448	56 755
Имоти, машини и съоръжения	4	3 240	3 336
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 624	9 572
<b>Нетекущи активи</b>		<b>75 312</b>	<b>69 663</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	7	32 286	33 639
Пари и парични еквиваленти	8	76	392
<b>Текущи активи</b>		<b>32 362</b>	<b>34 031</b>
<b>Общо активи</b>		<b>107 674</b>	<b>103 694</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	9.1	6 925	6 925
Премиен резерв	9.2	40 147	40 147
Други резерви	9.3	4 709	4 627
Натрупана печалба		4 898	1 611
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>56 679</b>	<b>53 310</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	11	48 375	49 429
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>48 375</b>	<b>49 429</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	11	2 241	692
Търговски и други задължения	12	360	251
Задължения към персонала	10.2	10	5
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	9	7
<b>Текущи пасиви</b>		<b>2 620</b>	<b>955</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>50 995</b>	<b>50 384</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>107 674</b>	<b>103 694</b>

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/




Дата: 24 януари 2023 г.


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

Пояснение	31 декември	31 декември
	2022	2021
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи	289	119
Приходи от възстановяване на / (разходи за) обезценки	16	18
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5 693	-
Разходи за материали	(68)	(56)
Разходи за външни услуги	(379)	(213)
Разходи за персонала	(105)	(89)
Амортизация на нетекущи активи	(100)	(99)
Други разходи	(377)	(469)
<b>Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>4 969</b>	<b>(789)</b>
Финансови разходи	(1 682)	(1 302)
Финансови приходи	-	2 411
<b>Печалба за периода</b>	<b>3 287</b>	<b>320</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>3 287</b>	<b>320</b>
<b>Доход на акция:</b>	<b>лв.</b>	<b>лв.</b>
	0.47	0.05

Съставил:

  
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

  
/Людмила Даскалова/



Дата: 24 януари 2023 г.

## Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 925	40 147	4 627	1 611	53 310
Изменение на резерви, нетно	-	-	82	-	82
Сделки със собственици	-	-	82	-	82
Печалба за периода	-	-	-	3 287	3 287
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	3 287	3 287
Салдо към 31 декември 2022 г.	6 925	40 147	4 709	4 898	56 679

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	6 925	40 147	4 546	1 292	52 910
Изменение на резерви, нетно	-	-	81	-	81
Сделки със собственици	-	-	81	-	81
Печалба за периода	-	-	-	320	320
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	320	320
Салдо към 31 декември 2021 г.	6 925	40 147	4 627	1 612	53 311

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 24 януари 2023 г.

## Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	31 декември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	5 059	823
Плащания към доставчици	(3 711)	(9 728)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(95)	(82)
Постъпления от възстановени данъци	41	25
Плащания за данъци	(268)	(853)
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	(58)	126
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>968</b>	<b>(9 689)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(51)	(25)
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	-	142
Други (плащания за) /постъпления от инвестиционна дейност, нетно	-	768
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(51)</b>	<b>885</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	352	50 614
Плащания по получени заеми	(17)	(39 889)
Плащания на лихви	(1 360)	(1 496)
Плащания на такси и комисионни	(198)	(100)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност	(10)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(1 233)</b>	<b>9 129</b>
	<b>(316)</b>	<b>325</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>		
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	392	67
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>76</b>	<b>392</b>

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 24 януари 2023 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. 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.

Дълговите инструменти на Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ от 10 май 2022 г. са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

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 Желязкова – член на Съвета на директорите;

Към 31 декември 2022 г. в Дружеството има 8 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 2022 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 2021 г.

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

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	Специализиран и дружества	Общо
	31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2022 г. '000 лв.
Приходи	289	-	289
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5 693	-	5 693
<b>Приходи на сегмента</b>	<b>5 982</b>	<b>-</b>	<b>5 982</b>
Разходи за материали	(68)	-	(68)
Разходи за външни услуги	(379)	-	(379)
Разходи за персонал	(105)	-	(105)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(100)	-	(100)
Други разходи	(377)	-	(377)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	16	-	16
<b>Оперативна печалба от сегмента</b>	<b>4 969</b>	<b>-</b>	<b>4 969</b>
Финансови разходи	(1 682)	-	(1 682)
<b>Печалба за периода на сегмента</b>	<b>3 287</b>	<b>-</b>	<b>3 287</b>
<b>Активи на сегмента</b>	<b>88 276</b>	<b>19 398</b>	<b>107 674</b>
<b>Пасиви на сегмента</b>	<b>50 995</b>	<b>-</b>	<b>50 995</b>

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	Машини и съоръжения	Други	Активи в процес на придобиване	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2022 г.	2 818	628	519	3	3 968
Новопридобити активи	-	7	-	-	7
Активи в процес на придобиване	-	-	-	(3)	(3)
Салдо към 31 декември 2022 г.	2 818	635	519	-	3 972
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари 2022 г.	(42)	(195)	(395)	-	(632)
Амортизация за периода	-	(24)	(76)	-	(100)



Салдо към 31 декември 2022 г.	(42)	(219)	(471)	-	(732)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>2 776</b>	<b>416</b>	<b>48</b>	<b>-</b>	<b>3 240</b>
	<b>Земя</b>	<b>Машини и съоръжения</b>	<b>Други</b>	<b>Активи в процес на придобиване</b>	<b>Общо</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2021 г.	2 818	620	519	-	3 957
Новопридобити активи	-	8	-	-	8
Активи в процес на придобиване	-	-	-	3	3
Салдо към 31 декември 2021 г.	2 818	628	519	3	3 968
<b>Амортизация и обезценка</b>					
Салдо към 1 януари 2021 г.	(42)	(172)	(319)	-	(533)
Амортизация за периода	-	(23)	(76)	-	(99)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(42)	(195)	(395)	-	(632)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>2 776</b>	<b>433</b>	<b>124</b>	<b>3</b>	<b>3 336</b>

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) с обща балансова стойност към 31 декември 2022 г. в размер на 464 хил. лв., обслужват функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към 31 декември 2022 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:

	<b>'000 лв.</b>
<b>Балансова стойност към 1 януари 2021 г.</b>	<b>56 755</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2021 г.</b>	<b>56 755</b>
Нетна печалба от промяна на справедлива стойност	5 693
<b>Балансова стойност към 31 декември 2022 г.</b>	<b>62 448</b>

Приходите от наеми, в размер на 96 хил. лв., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отчетени на ред „Други разходи“.

Към 31 декември 2022 г. Дружеството отдава под наем свои недвижими имоти както следва:

- един апартамент от апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик;
- паркоместа в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик;
- ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър.

## 6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следното дъщерно дружество:

Име на дъщерното предприятие	31 декември 2022	31 декември 2022	31 декември 2021	31 декември 2021
	'000 лв.	участие %	'000 лв	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	9 624	100	9 572	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. Генерал Колев 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4. 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. То е специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС.

На 16 май 2022 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Внесен е остатъкът от уставния капитал в размер на 5 700 лв. съгласно взето решение от едноличния собственик на капитала Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ на 23.05.2020 г. за увеличението му с парична вноска в размер на 22 хил. лв.

На 28 юни 2022 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 561 хил. лв. на 9 601 хил. лв., разпределен в 192 019 дяла с номинална стойност 50 лв.

На 02 ноември 2022 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 601 хил. лв. на 9 609 хил. лв., разпределен в 192 179 дяла с номинална стойност 50 лв.

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 дъщерното дружество е отразена в индивидуалния финансов отчет на дружеството по метода на себестойността.

## 7. Търговски и други вземания

	31 декември 2022	31 декември 2021
	г.	г.
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания	20 393	21 846
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(8)	(11)
Други вземания, брутна сума преди обезценка	11 893	11 745
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(11)	(24)
<b>Финансови активи</b>	<b>32 267</b>	<b>33 556</b>
Предплатени такси	16	72
Данъчни вземания	3	11
<b>Нефинансови активи</b>	<b>19</b>	<b>83</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>32 286</b>	<b>33 639</b>

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 2022	31 декември 2021
	г.	г.
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	19 398	20 700
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	863	863
Вземания от наеми	132	258
Вземания по такси и други	-	25
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(8)</i>	<i>(11)</i>
<b>Общо търговски вземания</b>	<b>20 385</b>	<b>21 835</b>

Другите вземания на Дружеството включват:

	31 декември 2022	31 декември 2021
	г.	г.
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 447	9 359
Вземания с обезщетителен характер	1 126	1 186
Други вземания от контрагенти	1 320	1 200
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(11)</i>	<i>(24)</i>
<b>Общо други вземания</b>	<b>11 882</b>	<b>11 721</b>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Към 31 декември 2021 г. Дружеството има вземане от контрагент, установен на територията на Руската федерация. Към края на отчетния период, предвид несигурността от действията и продължителността на военното положение в Украйна, наложените редица рестрикции и санкции спрямо Руската федерация и минимизиране на възможните отрицателни ефекти върху дейността на дружеството, ръководството на Дружеството извърши реструктуриране на своите вземания. Към 31 декември 2022 г. Дружеството няма вземания от чуждестранни контрагенти.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) обезценки“.

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

	31 декември 2022 г.	31 декември 2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари	(35)	(53)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(13)	(4)
Възстановяване на загуба от обезценка	29	22
<b>Салдо към края на периода</b>	<b>(19)</b>	<b>(35)</b>

## 8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

31 декември 2022 г.	31 декември 2021 г.
---------------------	---------------------

	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	76	392
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>76</b>	<b>392</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2022 г., възлиза на 7 хил. лв. и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

## 9. Собствен капитал

### 9.1. 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 2022 г. бр.	31 декември 2021 г. 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
<b>Общо акции</b>	<b>6 925 156</b>	<b>6 925 156</b>

Към 31 декември 2022 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

### 9.2. 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.

### 9.3. 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. Към 31 декември 2022 г. другите резерви са в размер на 4 709 хил. лв., в т.ч. капитализирана лихва в размер на 82 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 4 627 хил. лв.).

## 10. Възнаграждения на персонала

### 10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Разходи за заплати	(88)	(75)
Разходи за социални осигуровки	(17)	(14)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(105)</b>	<b>(89)</b>

## 10.2. Задължения към персонала

	31 декември 2022 г.	31 декември 2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати	7	4
Задължения за социални осигуровки	3	1
<b>Задължения към персонала</b>	<b>10</b>	<b>5</b>

## 11. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2022 г.	31 декември 2021 г.	31 декември 2022 г.	31 декември 2021 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 884	500	8 398	9 447
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	379	212	-	-
Сконт	(22)	(20)	(23)	(18)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>2 241</b>	<b>692</b>	<b>48 375</b>	<b>49 429</b>

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.

### **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 21.09.2022 до 13.12.2023 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.

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.

### **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 3.00 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-нисък от 2.80 %;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 27 октомври 2030 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – учредени ипотечи върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в полза на Довереника на облигационерите.

Задължението по лихви в размер на 375 хил. лв. (2021 г.: 199 хил. лв.) е текущо.

## 12. Търговски и други задължения

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

	31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	60	70
Други задължения	121	3
<b>Финансови пасиви</b>	<b>181</b>	<b>73</b>
Получени аванси	177	177
Данъчни задължения	2	1
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>179</b>	<b>178</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>360</b>	<b>251</b>

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

Към 31 декември 2022 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.

## 13. Приходи

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

	31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Приходи от наеми	96	4
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	20	17
Приходи от други услуги	4	17
Други приходи	169	81
	<b>289</b>	<b>119</b>

## 14. Приходи от възстановяване на /(разходи за) обезценки

31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
------------------------------------	------------------------------------

Обезценка на вземания	(13)	(4)
Реинтегрирани провизии	29	22
	<b>16</b>	<b>18</b>

#### 15. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Ел. енергия и вода	(62)	(51)
Консумативи и други	(6)	(5)
	<b>(68)</b>	<b>(56)</b>

#### 16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Такси трето лице	(14)	(14)
Независим финансов одит	(17)	(10)
Разходи за застраховки	(175)	(52)
Разходи по поддръжка на обект Карпе Дием	(62)	(30)
Разходи за регулаторни и други такси	(66)	(29)
Други разходи за външни услуги	(28)	(44)
Юридически услуги	-	(12)
Лицензирани оценки	(16)	(8)
Разходи по поддръжка на обект Сънрайз Клуб	(1)	(2)
Разходи за реклама	-	(12)
	<b>(379)</b>	<b>(213)</b>

#### 17. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(253)	(367)
Лихви, глоби и неустойки	(124)	(99)
Други разходи	-	(3)
	<b>(377)</b>	<b>(469)</b>

#### 18. Финансови разходи

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

	31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 608)	(1 010)
Разходи по облигационна емисия	(64)	(208)

Банкови такси и комисиони	(5)	(6)
Разходи за управление	(5)	(78)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 682)</b>	<b>(1 302)</b>

Към 31 декември 2022 г. разходи за лихви в размер на 82 хил. лв. са капитализирани в стойността на другите резерви, като се отчитат и капитализират на годишна база.

#### 19. Доход на акция

Доходана акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	31 декември 2022 г.	31 декември 2021 г.
Печалба за периода (в лв.)	3 287 000	320 000
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.47</b>	<b>0.05</b>

#### 20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 31 декември 2022 г. включва 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.

##### 20.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(20)	(20)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(5)
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>(23)</b>	<b>(25)</b>

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

	31 декември 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
<b>Текущи задължения към:</b>		
- ключов управленски персонал	9	7
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>9</b>	<b>7</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>9</b>	<b>7</b>



Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 9 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 7 хил. лв. и неизплатени възнаграждения в размер на 2 хил. лв.

## 22. 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.

## 23. 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, с изключение на следните некоригиращи събития:

- В началото на 2023 г. е проведено извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството за предоставяне на правомощия на Съвета на директорите да водят преговори за придобиване на дъщерно специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

## 24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (индивидуален, неаудитиран) към 31 декември 2022 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 24 януари 2023 г.



Изпълнителен директор: .....

/Людмила Даскалова/