

Междинен индивидуален финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 март 2023 г.

Съдържание

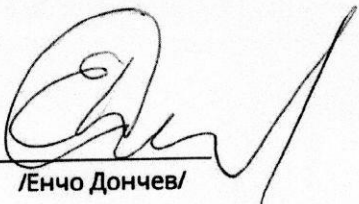
Страница

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

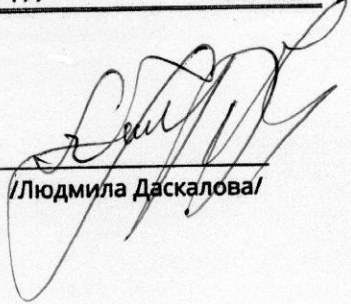
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

	Пояснение	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	62 448	62 448
Имоти, машини и съоръжения	4	3 215	3 240
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 704	9 624
		75 367	75 312
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	32 681	31 836
Пари и парични еквиваленти	8	129	75
		31 810	31 911
Общо активи		107 177	107 223
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	6 925	6 925
Премиен резерв	9.2	40 147	40 147
Други резерви	9.3	4 709	4 709
Натрупана печалба		4 050	4 447
Общо собствен капитал		55 831	56 228
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	11	48 375	48 375
		48 375	48 375
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	11	2 479	2 240
Търговски и други задължения	12	475	361
Задължения към персонала	10.2	8	10
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	9	9
		2 971	2 620
Общо пасиви		51 346	50 995
Общо собствен капитал и пасиви		107 177	107 223

Съставил:


/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:


/Людмила Даскалова/



Дата: 24 април 2023 г.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Приходи от продажби	13	44	18
Други приходи	14	308	2
Разходи за материали	15	(11)	(18)
Разходи за външни услуги	16	(31)	(82)
Разходи за персонала	10.1	(29)	(20)
Амортизация на нетекущи активи	4	(25)	(25)
Други разходи	17	(72)	(76)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност		183	(201)
Финансови разходи (Загуба) за периода	18	(580)	(347)
		(397)	(548)
Общо всеобхватна (загуба) за периода		(397)	(548)
		лв.	лв.
(Загуба) на акция:	19	(0.06)	(0.08)

Съставил:

Енчо Дончев

Изпълнителен директор:

Людмила Даскалова



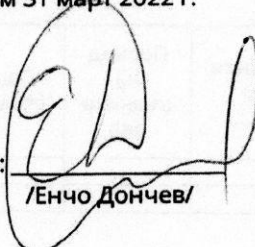
Дата: 24 април 2023 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

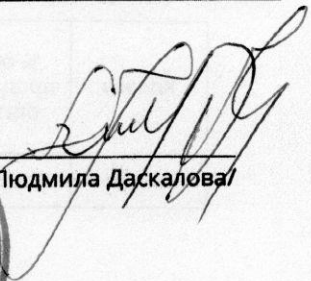
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	6 925	40 147	4 709	4 447	56 228
(Загуба) за периода	-	-	-	(397)	(397)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	(397)	(397)
Салдо към 31 март 2023 г.	6 925	40 147	4 709	4 050	55 831

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 925	40 147	4 627	1 611	53 310
(Загуба) за периода	-	-	-	(548)	(548)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	(548)	(548)
Салдо към 31 март 2022 г.	6 925	40 147	4 627	1 063	52 762

Съставил:


/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:


/Людмила Даскалова/

Дата: 24 април 2023 г.



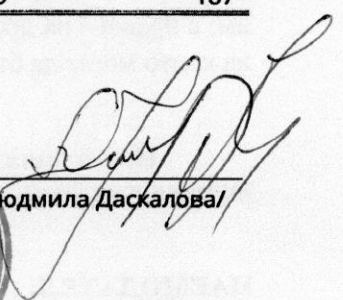

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	113	62
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	75	-
Плащания към доставчици	(79)	(131)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(28)	(20)
Постъпления от възстановени данъци	13	14
Плащания за данъци	(11)	(1)
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	1 320	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 403	(79)
Инвестиционна дейност		
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	(1 167)	-
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(80)	-
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	210	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 037)	-
Финансова дейност		
Получени заеми	22	3
Плащания по получени заеми	(268)	(3)
Плащания на лихви	(57)	(64)
Плащания на такси и комисионни	-	(62)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност	(9)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(312)	(126)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	54	(205)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	75	392
Пари и парични еквиваленти в края на периода	129	187

Съставил:


/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:


/Людмила Даскалова/


Дата: 24 април 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 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 март 2023 г. в Дружеството има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 март 2023 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 2022 г.

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

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

3. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата,

отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	31 март 2023 г. '000 лв.	31 март 2023 г. '000 лв.	31 март 2023 г. '000 лв.
Приходи	352	-	352
Приходи на сегмента	352	-	352
Разходи за материали	(11)	-	(11)
Разходи за външни услуги	(31)	-	(31)
Разходи за персонал	(29)	-	(29)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(25)	-	(25)
Други разходи	(73)	-	(73)
Оперативна печалба от сегмента	183	-	183
Финансови разходи	(580)	-	(580)
(Загуба) за периода на сегмента	(397)	-	(397)
Активи на сегмента	78 285	28 892	107 177
Пасиви на сегмента	51 346	-	51 346

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в годишния индивидуален финансов отчет.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват поземлен имот, машини и съоръжения, прилежащата инфраструктура, благоустройство и други за обект апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Активи в процес на придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност					
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	628	526	-	3 972
Амортизация и обезценка					
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)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	2 776	409	55	-	3 240

	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
Салдо към 31 март 2023 г.	2 818	628	526	3 972
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2023 г.	(42)	(219)	(471)	(732)
Амортизация за периода	-	(5)	(20)	(25)
Салдо към 31 март 2023 г.	(42)	(224)	(491)	(757)
Балансова стойност към 31 март 2023 г.	2 776	404	35	3 215

Голяма част от машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) са придобити във връзка с обслужването и функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Земите на Дружеството са оценени от независим оценител към 31 декември 2022 г. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация и обезценка на нефинансови активи“.

Към 31 март 2023 г. Дружеството няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

5. Инвестиционни имоти

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	56 755
Нетна печалба от промяна на справедлива стойност	5 693
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	62 448
Балансова стойност към 31 март 2023 г.	62 448

Приходите от наеми, в размер на 32 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“.

Към 31 март 2023 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	Място на дейност	31 март 2023		31 декември 2022	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	9 704	100	9 624	100
		9 704		9 624	

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.

В края на първото тримесечие на 2023 г. Дружеството увеличи капитала на капитала на дъщерното си дружество Проджект Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска по банкова сметка в общ размер на 80 хил. лв., включително и довнесе невнесен капитал. Промяната в капитала е отразена по партидата на дъщерното дружество в началото на месец април 2023 г.

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.

Към 31 март 2023 г. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

7. Търговски и други вземания

	31 март 2023	31 декември 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Търговски вземания	20 199	20 414
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(43)</i>	<i>(43)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	10 716	11 893
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(381)</i>	<i>(447)</i>
Финансови активи	30 491	31 817
Предплатени такси	21	16
Данъчни вземания	-	3
Предоставени аванси	1 169	-
Нефинансови активи	1 190	19
Търговски и други вземания	31 681	31 836

В края на месец януари 2023 г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, за което бе заплатен аванс в размер на 1 167 хил. лв. Предоставен аванс в размер на 2 хил. лв. е във връзка с извършването на неотложни ремонтни дейности, свързани с поддръжката на апартаментен комплекс „Карпе Дием“ гр. Балчик.

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 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	19 188	19 398
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	833	863
Вземания от наеми	176	152
Вземания по такси и други	2	1
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(43)</i>	<i>(43)</i>
Общо търговски вземания	20 156	20 371

Другите вземания на Дружеството включват:

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 372	9 447
Вземания с обезщетителен характер	1 344	1 126
Други вземания от контрагенти	-	1 320
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(381)</i>	<i>(447)</i>
Общо други вземания	10 335	11 446

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 2 хил. лв. (2022 г.: 458 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 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(490)	(35)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(2)	(458)
Възстановяване на загуба от обезценка	68	3
Салдо към края на периода	(424)	(490)

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	129	76
Пари и парични еквиваленти	129	76

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 март 2023 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 март 2023 бр.	31 декември 2022 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
Общо акции	6 925 156	6 925 156

Към 31 март 2023 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 март 2023 г. другите резерви са в размер на 4 709 хил. лв. (2022 г.: 4 709 хил. лв.).

10. Възнаграждения на персонала

10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Разходи за заплати	(24)	(17)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(3)
Разходи за персонала	(29)	(20)

10.2. Задължения към персонала

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Задължения за заплати	5	6
Задължения за социални осигуровки	2	3
Задължение за неизползван отпуск	1	1
Задължения към персонала	8	10

11. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.03.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.	31.03.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 638	1 884	8 398	8 398
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	885	378	-	-
Сконтто	(44)	(22)	(23)	(23)
Общо балансова стойност	2 479	2 240	48 375	48 375

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

Дружеството е страна по договори за кредит, параметрите на които са:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 10 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 10.12.2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти, собственост на Дружеството.

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.

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 ипотeki върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в полза на Довереника на облигационерите.

12. Търговски и други задължения

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

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	102	62
Получени депозити	1	1
Финансови пасиви	103	63
Получени аванси	177	177
Други задължения	120	120
Данъчни задължения	75	1
Нефинансови пасиви	372	298
Текущи търговски и други задължения	475	361

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

13. Приходи от продажби

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

	31 март 2023	31 март 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наеми	32	1
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	12	15
Приходи от други услуги	-	2
Приходи от продажби	44	18

14. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	31 март 2023	31 март 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	219	-
Приходи от финансираня	21	2
Приходи от реинтегрирани провизии	68	-
Други приходи	308	2

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

15. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31 март 2023	31 март 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Ел. енергия и вода	(11)	(17)
Консумативи и други	-	(1)
Разходи за материали	(11)	(18)

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 март 2023	31 март 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Такси трето лице	(4)	(4)
Разходи за застраховки	(4)	(55)
Разходи по поддръжка на обект „Карпе Дием“	(5)	(2)
Разходи за регулаторни и други такси	(5)	(2)
Други разходи за външни услуги	(9)	(10)
Юридически услуги	(2)	-
Лицензирани оценки	(2)	(8)
Разходи по поддръжка на обект „Сънрайз Клуб“	-	(1)
	(31)	(82)

17. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31 март 2023	31 март 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(71)	(63)
Обезценка на вземания	(2)	(13)
	(73)	(79)

18. Финансови разходи

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

	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(563)	(330)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(563)	(330)
Разходи по облигационна емисия	(10)	(11)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(5)	(5)
Банкови такси и комисиони	(2)	(1)
Финансови разходи	(580)	(347)

19. Загуба на акция

Загубата на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	31 март 2023	31 март 2022
(Загуба) за периода (в лв.)	(397 000)	(548 000)
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
(Загуба) на акция (в лв. за акция)	(0.06)	(0.08)

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 31 март 2023 г. включват дъщерното дружество и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

20.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

- Сделки с дъщерни дружества

	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноса	80	-

- Сделки с ключов управленски персонал

	31 март 2023 '000 лв.	31 март 2022 '000 лв.
Заплати	(5)	(4)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	9	9
Общо текущи задължения към свързани лица	9	9
Общо задължения към свързани лица	9	9

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:

- На 03 април 2023 г. на проведено Общо събрание на облигационерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от облигационна емисия с ISIN код BG2100013213 е взето решение за промяна в лихвения процент на облигациите, издадени от дружеството. След падежна дата 27 април 2023 г., лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).
- На 07 април 2023 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 609 хил. лв., разпределени на 192 179 /сто деветдесет и две хиляди сто седемдесет и девет/ дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева на 9 628 хил. лв., разпределени на 192 567 /сто деветдесет и две хиляди петстотин шестдесет и седем/ дяла, всеки с номинална стойност от 50 /петдесет/ лева и емисионна стойност 200 /двеста/ лева чрез издаване и записване на нови дялове.
- На 18 април 2023 г. поради липса на кворум провеждането на насроченото Извънредно общо събрание на акционерите е отложено за втора дата - 04 май 2023 г.

24. Одобрение на финансовия отчет

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

Изпълнителен директор:
/Людмила Даскалова/

