

Междинен индивидуален финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

30 юни 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	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	62 220	62 448
Имоти, машини и съоръжения	4	3 189	3 240
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 809	9 624
		75 218	75 312
Нетекущи активи			
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	31 458	31 836
Пари и парични еквиваленти	8	75	75
		31 533	31 911
Текущи активи		106 751	107 223
Общо активи			
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	6 925	6 925
Премииен резерв	9.2	40 147	40 147
Други резерви	9.3	4 709	4 709
Натрупана печалба		3 366	4 447
		55 147	56 228
Общо собствен капитал			
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	11	48 375	48 375
		48 375	48 375
Нетекущи пасиви			
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	11	2 818	2 240
Търговски и други задължения	12	395	361
Задължения към персонала	10.2	7	10
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	9	9
		3 229	2 620
Текущи пасиви		51 604	50 995
Общо пасиви		106 751	107 223
Общо собствен капитал и пасиви			

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 21 юли 2023 г.

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 15 представляват неразделна част от него.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2023 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.
Приходи от продажби	13	78	48
Други приходи	14	456 (120)	88 -
Загуба от продажба на нетекущи активи			
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	-	2 500
Разходи за материали	15	(20)	(35)
Разходи за външни услуги	16	(71)	(188)
Разходи за персонала	10.1	(60)	(45)
Амортизация на нетекущи активи	4	(51)	(50)
Други разходи	17	(145)	(139)
Печалба от оперативна дейност		<u>67</u>	<u>2 179</u>
Финансови разходи	18	(1 148)	(702)
(Загуба)/ печалба за периода		<u>(1 081)</u>	<u>1 477</u>
Общо (всеобхватна загуба)/ всеобхватен доход за периода		<u>(1 081)</u>	<u>1 477</u>
(Загуба)/ доход на акция:	19	лв. (0.16)	лв. 0.21

(Загуба)/ доход на акция:

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



Дата: 21 юли 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	-	-	-	(1 081)	(1 081)
Общо (всеобхватна загуба) за периода	-	-	-	(1 081)	(1 081)
Салдо към 30 юни 2023 г.	6 925	40 147	4 709	3 366	55 147

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
Печалба за периода	-	-	-	1 477	1 477
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	1 477	1 477
Салдо към 30 юни 2022 г.	6 925	40 147	4 627	3 088	54 787

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



Дата: 21 юли 2023 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	30 юни 2023 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.
Оперативна дейност	138	178
Постъпления от клиенти		
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	75	-
Плащания към доставчици	(177)	(183)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(59)	(40)
Постъпления от възстановени данъци	13	34
Плащания за данъци	(15)	(2)
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	1 439	(3)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 414	(16)
Инвестиционна дейност	(1 167)	-
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	(185)	(46)
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	467	-
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	(885)	(46)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		
Финансова дейност	27	6
Получени заеми	(446)	(5)
Плащания по получени заеми	(97)	(102)
Плащания на лихви	(1)	(98)
Плащания на такси и комисионни	(12)	-
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност	(529)	(199)
Нетен паричен поток от финансова дейност		
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-	(261)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	75	392
Пари и парични еквиваленти в края на периода	75	131

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 21 юли 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. Считано от 11 май 2023 г. седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1. До тази дата 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 30 юни 2023 г. в Дружеството има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 юни 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.

Междиният 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
	30 юни 2023 г. ’000 лв.	30 юни 2023 г. ’000 лв.	30 юни 2023 г. ’000 лв.
Приходи	534	-	534
Загуба от продажба на нетекущи активи	(120)	-	(120)
Приходи на сегмента	414	-	414
Разходи за материали	(20)	-	(20)
Разходи за външни услуги	(71)	-	(41)
Разходи за персонал	(60)	-	(60)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(51)	-	(51)
Други разходи	(145)	-	(145)
Оперативна печалба от сегмента	67	-	67
Финансови разходи	(1 148)	-	(1 148)
(Загуба) за периода на сегмента	(1 081)	-	(1 081)
Активи на сегмента	96 942	28 740	106 751
Пасиви на сегмента	51 604	-	51 604

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 Диём“, 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.
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	Машини и съоръжения	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.	2 818	628	526	3 972
Салдо към 30 юни 2023 г.	2 818	628	526	3 972
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2023 г.	(42)	(219)	(471)	(732)
Амортизация за периода	-	(11)	(40)	(51)
Салдо към 30 юни 2023 г.	(42)	(230)	(511)	(783)
Балансова стойност към 30 юни 2023 г.	2 776	398	15	3 189

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 30 юни 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
Излезли чрез продажба	(228)
Балансова стойност към 30 юни 2023 г.	62 220

През второто тримесечие на 2023 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, продаде един от собствените си апартаменти, находящ се в гр. Балчик, апартаментен комплекс „Карпе Диём“.

Приходите от наеми, в размер на 53 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 30 юни 2023 г. Дружеството отдава под наем свои недвижими имоти както следва:

- един апартамент от апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик;
- паркоместа в апартаментен комплекс „Карпе Диём“, 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	30 юни 2023		31 декември 2022	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	9 809	100	9 624	100
		9 809		9 624	

Проджект Пропърти е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Считано от 07 април 2023 г., седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1. До тази дата адресът на управление е 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.

През първото полугодие на 2023 г. Дружеството увеличи капитала на дъщерното си дружество Проджект Пропърти ЕООД, чрез ефективна парична вноска по банкова сметка в общ размер на 185 хил. лв., включително и довнесе невнесен капитал. Промяната в капитала е отразена по партидата на дъщерното дружество в Търговския регистър.

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 30 юни 2023 г. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажменти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

7. Търговски и други вземания

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Търговски вземания	19 988	20 414
Коректив за очаквани кредитни загуби	(43)	(43)
Други вземания, брутна сума преди обезценка	10 698	11 893
Коректив за очаквани кредитни загуби	(375)	(447)
Финансови активи	30 268	31 817
Предплатени такси	17	16
Данъчни вземания	6	3
Предоставени аванси	1 167	-
Нефинансови активи	1 190	19
Търговски и други вземания	31 458	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.

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:

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	18 931	19 398
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	833	863
Вземания от наеми	209	152
Вземания по такси и други	15	1
Коректив за очаквани кредитни загуби	(43)	(43)
Общо търговски вземания	19 945	20 371

Другите вземания на Дружеството включват:

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 372	9 447
Вземания с обезщетителен характер	1 326	1 126
Други вземания от контрагенти	-	1 320
Коректив за очаквани кредитни загуби	(375)	(447)
Общо други вземания	10 323	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:

	30 юни 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	74	3
Салдо към края на периода	(418)	(490)

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	75	75
Пари и парични еквиваленти	75	75

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 30 юни 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.

	30 юни 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 30 юни 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 30 юни 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:

	30 юни 2023 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.
Разходи за заплати	(51)	(38)
Разходи за социални осигуровки	(9)	(7)
Разходи за персонала	(60)	(45)

10.2. Задължения към персонала

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Задължения за заплати	5	6
Задължения за социални осигуровки	2	3
Задължение за неизползван отпуск	-	1
Задължения към персонала	7	10

11. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30.06.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.	30.06.2023 '000 лв.	31.12.2022 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 465	1 884	8 398	8 398
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	1 382	378	-	-
Сkonto	(29)	(22)	(23)	(23)
Общо балансова стойност	2 818	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.

Считано от 01 юни 2023 г. Банката-кредитор на Дружеството приема промяна в стойността на референтния лихвен процент по кредити за корпоративни клиенти (РЛПККК).

Облигационен заем:

Съгласно решение на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от 22 октомври 2021 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100013213;
- Размер на облигационната емисия – 40 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 40 000 броя;

- Вид на облигациите – безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 9 години (108 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 27 октомври 2030 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – учредени ипотечи върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в полза на Довереника на облигационерите.

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).

12. Търговски и други задължения

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

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	102	62
Получени депозити	1	1
Финансови пасиви	103	63
Получени аванси	68	177
Други задължения	80	120
Данъчни задължения	144	1
Нефинансови пасиви	292	298
Текущи търговски и други задължения	395	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:

	30 юни 2023 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.
Приходи от наеми	53	31
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	24	17
Други приходи	1	-
Приходи от продажби	78	48

14. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	30 юни 2023 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	361	87
Приходи от реинтегрирани провизии	74	1
Приходи от финансираня	21	-
Други приходи	456	88

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:

	30 юни 2023 ‘000 лв.	30 юни 2022 ‘000 лв.
Ел. енергия и вода	(20)	(34)
Консумативи и други	-	(1)
Разходи за материали	(20)	(35)

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2023 ‘000 лв.	30 юни 2022 ‘000 лв.
Такси трето лице	(7)	(7)
Независим финансов одит	-	(4)
Разходи за застраховки	(7)	(110)
Разходи по поддръжка на обект „Карпе Диет“	(23)	(40)
Разходи за регулаторни и други такси	(10)	(5)
Други разходи за външни услуги	(20)	(11)
Юридически услуги	(2)	-
Лицензирани оценки	(2)	(10)
Разходи по поддръжка на обект „Сънрайз Клуб“	-	(1)
	(71)	(188)

17. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30 юни 2023 ‘000 лв.	30 юни 2022 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(142)	(126)
Обезценка на вземания	(3)	(13)
	(145)	(139)

18. Финансови разходи

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

	30 юни 2023 ‘000 лв.	30 юни 2022 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(1 101)	(667)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 101)	(667)
Разходи по облигационна емисия	(33)	(28)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(10)	(5)
Банкови такси и комисиони	(4)	(2)
Финансови разходи	(1 148)	(702)

19. Доход/(Загуба) на акция

Дохода/(Загубата) на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба) на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	30 юни 2023	30 юни 2022
(Загуба)/ печалба за периода (в лв.)	(1 081 000)	1 477 000
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
(Загуба)/ доход на акция (в лв. за акция)	(0.16)	0.21

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 30 юни 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

	30 юни 2023 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	185	-

- Сделки с ключов управленски персонал

	30 юни 2023 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.
Заплати	(11)	(9)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 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

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (индивидуален, неаудитиран) към 30 юни 2023 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 21 юли 2023 г.

Изпълнителен директор:



/Людмила Даскалова/

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Lyudmila Daskalova", written over a dotted line.