

Междинен консолидиран финансов отчет
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ
30 юни 2023 г.

Съдържание

	Страница
Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние	3
Междинен консолидиран съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Междинен консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал	5
Междинен консолидиран съкратен отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет	7

Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	72 308	72 536
Имоти, машини и съоръжения	7	3 189	3 240
Нетекущи активи		75 497	75 776
Текущи активи			
Търговски и други вземания	9	31 462	31 838
Пари и парични еквиваленти	10	82	78
Текущи активи		31 544	31 916
Общо активи		107 041	107 692
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	6 925	6 925
Премиен резерв	11.2	40 147	40 147
Други резерви	11.3	4 709	4 709
Неразпределена печалба		3 294	4 412
Общо собствен капитал		55 075	56 193
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	48 375	48 375
Нетекущи пасиви		48 375	48 375
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13	2 818	2 240
Търговски и други задължения	14	757	865
Задължения към персонала	12.2	7	10
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	9	9
Текущи пасиви		3 591	3 124
Общо пасиви		51 966	51 499
Общо собствен капитал и пасиви		107 041	107 692

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

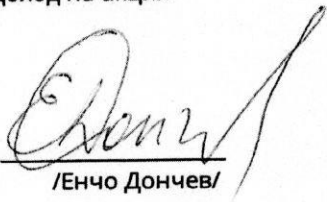
Дата: 21 август 2023 г.



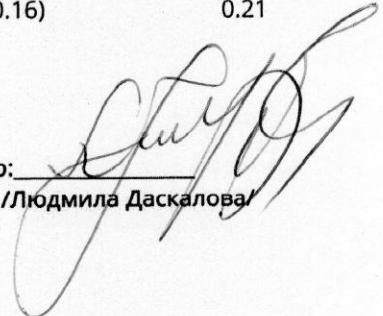
Междинен консолидиран съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2023 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.
Приходи от продажби	15	78	48
Други приходи	16	457	88
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	-	2 500
Загуба от продажба на нетекущи активи		(120)	
Разходи за материали	17	(22)	(35)
Разходи за външни услуги	18	(81)	(213)
Разходи за персонала	12.1	(60)	(45)
Амортизация на нетекущи активи	7	(51)	(50)
Други разходи	19	(171)	(171)
Печалба от оперативна дейност		<u>30</u>	<u>2 122</u>
Финансови разходи	20	(1 148)	(702)
(Загуба)/ Печалба за периода		<u>(1 118)</u>	<u>1 420</u>
Общо всеобхватна (загуба)/ печалба за периода		<u>(1 118)</u>	<u>1 420</u>
(Загуба)/ Доход на акция	21	лв. (0.16)	лв. 0.21

Съставил:


/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:


/Людмила Даскалова/

Дата: 21 август 2023 г.



Консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал

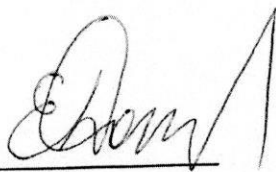
Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	6 925	40 147	4 709	4 412	56 193
Загуба за периода	-	-	-	(1 118)	(1 118)
Общо всеобхватна загуба за периода	-	-	-	(1 118)	(1 118)
Салдо към 30 юни 2023 г.	6 925	40 147	4 709	3 294	55 075

Всички суми са представени в '000 лв.

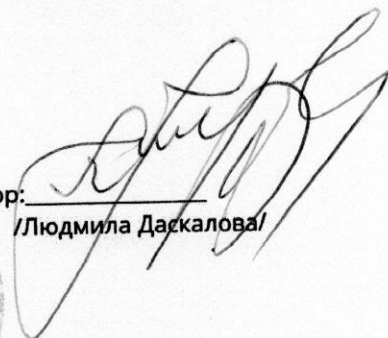
	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 925	40 147	4 627	1 695	53 394
Печалба за периода	-	-	-	1 420	1 420
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	1 420	1 420
Салдо към 30 юни 2022 г.	6 925	40 147	4 627	3 115	54 814

Съставил:


/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:




/Людмила Даскалова/

Дата: 21 август 2023 г.

Консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	30 юни 2023 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	138	178
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	75	-
Плащания към доставчици	(283)	(228)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци, нетно	(59)	(40)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	(77)	32
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 439	(3)
	1 233	(61)
Инвестиционна дейност		
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	(1 167)	-
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	467	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(700)	-
Финансова дейност		
Получени заеми	27	6
Плащане по получени заеми	(446)	(5)
Плащания на лихви	(97)	(102)
Плащания за такси и комисиони	(1)	(98)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност	(12)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(529)	(199)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	4	(260)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	78	397
Пари и парични еквиваленти в края на периода	10 82	137

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 21 август 2023 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие – Проджект Пропърти ЕООД (Групата) 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 или аренда и/или последващата им продажба.

Създаването на Групата е съобразено с нормативните изисквания на чл. 27 от ЗДСИЦДС.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружество-майка) 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-майка 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 се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Дружество-майка 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 Групата има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 юни 2023 г. основния капитал на групата е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Собствеността върху Групата е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството-майка. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинния консолидиран финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 юни 2023 г. е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия междинен консолидиран финансов отчет.

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

3. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г.

4. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск и ценови риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2022 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиция в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	30 юни	30 юни	31 декември	31 декември
	2023	2023	2022	2022
	'000 лв.	участие %	'000 лв	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	9 809	100	9 624	100

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 и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. До тази дата седалището и адреса на управление са на адрес гр. Варна, ул. Генерал Колев 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. 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 чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

През първото полугодие на 2023 г. Дружеството – майка 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.

6. 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 Групата. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Всички нетекущи активи на Групата към 30 юни 2023 г. са на обща стойност 75 497 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 75 776 хил. лв.) и се намират в България.

Приходите на Групата към 30 юни 2023 г. са от България, където се намират седалищата на дружествата, съставлящи Групата.

Общата сума на приходите, оперативната печалба и активите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет за Групата. През представения отчетен период Групата няма неразпределени активи, оперативни приходи и разходи.

7. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.	
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	
	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

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 Групата са оценени от независим оценител. 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 края на отчетния период Групата няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

8. Инвестиционни имоти

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

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата 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.	66 813
Нетна печалба от промяна на справедлива стойност	5 693
Активи в процес на придобиване	30
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	72 536
Излезли чрез продажба	(228)
Балансова стойност към 30 юни 2023 г.	72 308

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. Групата 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.

В края на месец януари 2023 г. е завършено изграждането на СOT в инвестиционен имот собственост на Групата, находящ се в гр. Каварна.

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 Дием“.

9. Търговски и други вземания

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	19 988	20 414
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(43)</i>	<i>(43)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	10 698	11 893
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(375)</i>	<i>(447)</i>
Финансови активи	30 268	31 817
Предплатени разходи	21	18
Данъчни вземания	6	3
Предоставени аванси	1 167	-
Нефинансови активи	1 194	21
Търговски и други вземания	31 462	31 838

В края на месец януари 2023 г. Дружеството-майка 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 Групата 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
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(43)</i>	<i>(43)</i>
Общо търговски вземания	19 945	20 371

Другите вземания на Групата включват:

30 юни 2023 31 декември 2022

	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 492	9 447
Вземания с обезщетителен характер	1 206	1 126
Други вземания от контрагенти	-	1 320
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(375)</i>	<i>(447)</i>
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 Групата 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)

10. 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	82	78
Пари и парични еквиваленти	82	78

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 30 юни 2023 г., възлиза на 7 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 7 хил. лв.) и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 6 925 156 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

	30 юни 2023	31 декември 2022
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
Общ брой акции, оторизирани в края на периода	6 925 156	6 925 156

Към 30 юни 2023 г. акционерите в Дружеството-майка са основно юридически лица.

11.2. Премияен резерв

Премияният резерв на Групата в размер на 40 147 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 40 147 хил. лв.) е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции, намалена с регистрационните и други регулаторни такси. Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

11.3. Други резерви

Другите резерви на Дружеството-майка 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. (31 декември 2022 г.: 4 709 хил. лв.).

12. Възнаграждения на персонала

12.1. 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)

12.2. Задължения към персонала

Задълженията към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	5	6
Задължения за осигурителни вноски	2	3
Задължения за неизползван отпуск	-	1
Задължения към персонала	7	10

13. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 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	-	-
Сконтто	(29)	(22)	(23)	(23)
Общо балансова стойност	2 818	2 240	48 375	48 375

Дружеството-майка 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-майка.

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-майка.

Дружеството-майка 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.

Считано от 01 юни 2023 г. Банката-кредитор на Дружеството – майка 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).

Задължението по лихви в размер на 1 357 хил. лв. (2022 г.: 374 хил. лв.) е текущо.

14. Търговски и други задължения

	30 юни 2023 '000 лв.	31 декември 2022 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	103	153
Други задължения	81	121
Финансови пасиви	184	274
Получени аванси	408	517
Данъчни задължения	165	74
Нефинансови пасиви	573	591
Текущи търговски и други задължения	757	865

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

Към 30 юни 2023 г. Групата отчита задължения по получени аванси в размер на 408 хил. лв. от клиенти по предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, находящ се в гр. Балчик и по предварителен договор за отдаване за временно възмездно ползване на част от имот, находящ се в гр. Каварна.

Данъчните задължения на Групата, в размер на 165 хил. лв., в края на отчетния период, представляват местни данъци и такси и лихви за просрочие по тях.

15. Приходи от продажби

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

	30 юни 2023	30 юни 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	24	17
Приходи от наеми	53	31
Приходи от други услуги	1	-
	78	48

16. Други приходи

	30 юни 2023	30 юни 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	361	87
Приходи от финансираня	22	-
Приходи от реинтегрирани провизии	74	1
Други приходи	457	88

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

17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30 юни 2023	30 юни 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Ел. енергия и вода	(22)	(34)
Консумативи и други	-	(1)
	(22)	(35)

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2023	30 юни 2022
	'000 лв.	'000 лв.
Независим финансов одит	-	(4)
Разходи за застраховки	(10)	(111)
Разходи за охрана	(6)	(24)
Лицензирани оценки	(2)	(10)
Такси трето лице	(7)	(7)
Разходи за регулаторни и други такси	(10)	(5)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Дием	(23)	(40)
Други разходи за външни услуги	(21)	(11)
Разходи за поддръжка на обект Сънрайз Клуб	-	(1)
Юридически услуги	(2)	-
	(81)	(213)

19. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	30 юни 2023 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(166)	(147)
Други разходи	(3)	(11)
Обезценка на вземания	(2)	(13)
	(171)	(171)

20. 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)	-
Банкови такси и комисиони	(4)	(7)
Финансови разходи	(1 148)	(702)

21. (Загуба)/ Доход 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.)	(1 118 000)	1 420 000
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
(Загуба)/ доход на акция (в лв. за акция)	(0.16)	0.21

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството-майка включват акционери, лица под неговия контрол и 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.

22.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30 юни 2023 '000 лв.	30 юни 2022 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(11)	(9)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
Общо възнаграждения	(12)	(10)

23. 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

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 709 хил. лв. (31 декември 2022 г.: 4 709 хил. лв.).

24. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществила инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

25. Условни активи и условни пасиви

През отчетния период няма предявени различни гаранционни и правни искиове към Групата.

26. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните некоригиращи събития:

- На 10 август 2023 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен с парична вноса в размер на 10 хил. лв.

27. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 30 юни 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 21 август 2023 г.