

Междинен индивидуален финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 март 2024 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 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	62 065	62 065
Имоти, машини и съоръжения	4	3 162	3 167
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	29 880	29 880
Нетекущи активи		95 107	95 112
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	27 643	28 002
Пари и парични еквиваленти	8	325	328
Текущи активи		27 968	28 330
Общо активи		123 075	123 442
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	4 793	4 793
Натрупана печалба		1 184	1 900
Общо собствен капитал		53 049	53 765
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	11	47 330	47 330
Нетекущи пасиви		47 330	47 330
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	11	2 579	2 357
Търговски и други задължения	12	20 099	19 969
Задължения към персонала	10.2	9	12
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	9	9
Текущи пасиви		22 696	22 347
Общо пасиви		70 026	69 677
Общо собствен капитал и пасиви		123 075	123 442

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 април 2024 г.

Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Приходи от продажби	13	29	44
Други приходи	14	20	308
Разходи за материали	15	(15)	(11)
Разходи за външни услуги	16	(27)	(31)
Разходи за персонала	10.1	(33)	(29)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	4	(6)	(25)
Други разходи	17	(97)	(73)
(Загуба)/Печалба от оперативна дейност		(129)	183
Финансови разходи	18	(587)	(580)
Загуба за периода		(716)	(397)
Общо всеобхватна загуба за периода		(716)	(397)
Загуба на акция:	19	лв. (0.10)	лв. (0.06)

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 април 2024 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 2024 г.	6 925	40 147	4 793	1900	53 765
(Загуба) за периода	-	-	-	(716)	(716)
Общо (всеобхватна загуба) за периода	-	-	-	(716)	(716)
Салдо към 31 март 2024 г.	6 925	40 147	4 793	1 184	53 049

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционере н капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	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

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 април 2024 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	131	113
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	-	75
Плащания към доставчици	(46)	(79)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(33)	(28)
Постъпления от възстановени данъци	-	13
Плащания за данъци	(3)	(11)
Придобиване на машини и съоръжения	(1)	-
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	-	1320
Нетен паричен поток от оперативна дейност	48	1 403
Инвестиционна дейност		
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	-	(1 167)
Възстановен аванс за придобиване на дъщерни дружества	(294)	-
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	-	(80)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	-	210
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(294)	(1 037)
Финансова дейност		
Получени заеми	6	22
Плащания по получени заеми	(269)	(268)
Плащания на лихви	(63)	(57)
Други (плащания за) /постъпления от финансова дейност, нетно	(19)	(9)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(345)	(312)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(3)	54
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	328	75
Пари и парични еквиваленти в края на периода	325	129

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 29 април 2024 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. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап.1.

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 2024 г. в Дружеството има 7 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 март 2024 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 2023 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. 100а, 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 2024 г.	31 март 2024 г.	31 март 2024 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажби	29	-	29
Други приходи	20	-	20
Приходи на сегмента	49	-	49
Разходи за материали	(15)	-	(15)
Разходи за външни услуги	(26)	(1)	(27)
Разходи за персонал	(33)	-	(33)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(6)	-	(6)
Други разходи	(97)	-	(97)
Оперативна (загуба) от сегмента	(177)	(1)	(178)
Финансови разходи	(587)	-	(587)
(Загуба) за периода на сегмента	(715)	(1)	(716)
Активи на сегмента	76 641	46 434	123 075
Пасиви на сегмента	50 126	19 900	70 026

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	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.	2 818	628	526	3 972
Новопридобити активи	-	-	1	1
Салдо към 31 декември 2023 г.	2 818	628	527	3 973
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2023 г.	(42)	(219)	(471)	(732)
Възстановени разходи от обезценка	1	-	-	1
Амортизация за периода	-	(21)	(54)	(75)
Салдо към 31 декември 2023 г.	(41)	(240)	(525)	(806)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	2 777	388	2	3 167

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Офис обзавеждане '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2024 г.	2 818	628	527	-	3 973
Новопридобити активи	-	-	-	1	1
Салдо към 31 март 2024 г.	2 818	628	527	1	3 974
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2024 г.	(41)	(240)	(525)	-	(806)
Амортизация за периода	-	(5)	(1)	-	(6)
Салдо към 31 март 2024 г.	(41)	(245)	(526)	-	(812)
Балансова стойност към 31 март 2024 г.	2 777	383	1	1	3 162

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. 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 2024 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 2023 г.	62 448
Излезли чрез продажба	(382)
Нетна (загуба) от промяна на справедлива стойност	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	62 065
Балансова стойност към 31 март 2024 г.	62 065

Приходите от наеми, в размер на 14 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 2024 г. Дружеството отдава под наем поземлен имот с площ от 11 200 кв. м., както и два от притежаваните инвестиционни имоти, находящи се в гр. Балчик, апартаментен комплекс „Карпе Дием“.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име	Място на дейност	31 март 2024		31 декември 2023	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	9 884	100	9 624	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	10 224	100	10 224	100
Спринг Пропърти ЕООД	България	9 772	100	9 772	100
		29 880		29 880	

Проджект Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Седалището на дъщерното дружеството е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

Балчик Лоджистик Парк ЕАД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203817664, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

Спринг Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично акционерно дружество в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206965287, със седалище в Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

Всички дъщерни дружества на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са специализирани дружества по смисъла на ЗДСИЦДС с изключителен предмет на дейност - 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.

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 дъщерните дружества е отразена в междинния индивидуален финансов отчет на дружеството по метода на себестойността.

Към 31 март 2024 г. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

7. Търговски и други вземания

	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Търговски вземания	16 375	16 472
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(49)</i>	<i>(56)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	10 842	10 854
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(446)</i>	<i>(443)</i>
Финансови активи	26 722	26 827
Предплатени такси	12	7
Данъчни вземания	12	1
Предоставени аванси	897	1 167
Нефинансови активи	921	1 175
Търговски и други вземания	27 643	28 002

В края на януари 2024 г. Дружеството прекрати предварителен договор с контрагент за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

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 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	15 657	15 657
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	710	808
Вземания от наеми	3	4
Вземания по такси и други	7	3
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(49)</i>	<i>(56)</i>
Общо търговски вземания	16 326	16 416

Другите вземания на Дружеството включват:

	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 372	9 372
Вземания с обезщетителен характер	1 470	1 482
Други вземания от контрагенти	-	-
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(446)</i>	<i>(443)</i>
Общо други вземания	10 396	10 411

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 3 хил. лв. (2023 г.: 84 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 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(499)	(490)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(3)	(84)
Възстановяване на загуба от обезценка	7	75
Салдо към края на периода	(495)	(499)

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	325	328
Пари и парични еквиваленти	325	328

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 март 2024 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 2024 бр.	31 декември 2023 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 2024 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

9.2. Премийен резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 40 147 хил. лв. е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции през предходни периоди, намалена с регистрационните и други регулаторни такси.

Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

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 2024 г. другите резерви са в размер на 4 793 хил. лв. (2023 г.: 4 793 хил. лв.).

10. Възнаграждения на персонала

10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Разходи за заплати	(28)	(24)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
Разходи за персонала	(33)	(29)

10.2. Задължения към персонала

	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Задължения за заплати	6	8
Задължения за социални осигуровки	3	4
Задължения към персонала	9	12

11. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.03.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.	31.03.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 742	2 005	7 349	7 349
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	880	372	-	-
Сkonto	(43)	(20)	(19)	(19)
Общо балансова стойност	2 579	2 357	47 330	47 330

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 13.12.2023 до 13.12.2024 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 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.

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 875 хил. лв. и е текущо.

12. Търговски и други задължения

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

	31 март 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	19 965	19 926
Получени депозити	4	4
Финансови пасиви	19 969	19 930
Данъчни задължения	95	2
Предплатени наеми	35	37
Нефинансови пасиви	130	39
Текущи търговски и други задължения	20 099	19 969

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 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Приходи от наеми	14	32
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	12	12
Приходи от други услуги	3	-
Приходи от продажби	29	44

14. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	31 март 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	12	219
Приходи от реинтегрирани провизии	1	68
Приходи от финансираня	7	21
Други приходи	20	308

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 2024 '000 лв.	31 март 2023 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(15)	(11)
Разходи за материали	(15)	(11)

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31 март 2024	31 март 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Такси трето лице	(4)	(4)
Разходи за застраховки	(3)	(4)
Разходи по поддръжка на обект „Карпе Дием“	(2)	(5)
Разходи за регулаторни и други такси	(4)	(5)
Други разходи за външни услуги	-	(9)
Юридически услуги	(11)	(2)
Лицензирани оценки	(2)	(2)
Разходи по поддръжка на обект „Сънрайз Клуб“	(1)	-
	(27)	(31)

17. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31 март 2024	31 март 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(94)	(71)
Обезценка на вземания	(3)	(2)
	(97)	(73)

18. Финансови разходи

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

	31 март 2024	31 март 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(570)	(563)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(570)	(563)
Разходи по облигационна емисия	(10)	(10)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(5)	(5)
Банкови такси и комисиони	(2)	(2)
Финансови разходи	(587)	(580)

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 2024	31 март 2023
(Загуба) за периода (в лв.)	(716 000)	(397 000)
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
(Загуба) на акция (в лв. за акция)	(0.10)	(0.06)

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 31 март 2024 г. включват дъщерните дружества 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 2024	31 март 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Увеличение на основния капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	-	80

- **Сделки с ключов управленски персонал**

	31 март 2024	31 март 2023
	'000 лв.	'000 лв.
Заплати	(6)	(5)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	31 март 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'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:

- В началото на април 2024 г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик – поземлен имот, ведно с построените в имота сгради.
- На 25 април 2024 г. Дружеството извърши допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 10 хил. лв. на дъщерното си дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД.

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (индивидуален, неаудитиран) към 31 март 2024 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 29 април 2024 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/