

Доклад на независимия одитор

Годишен самостоятелен доклад за дейността

Самостоятелен финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2024 г.

Съдържание

	Страница
Доклад на независимия одитор	-
Декларация по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК от независимия одитор	-
Годишен самостоятелен доклад за дейността	2
Самостоятелен отчет за финансовото състояние	26
Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	27
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	28
Самостоятелен отчет за паричните потоци	29
Пояснения към самостоятелния финансов отчет	30
Декларация по реда на чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК	60
Доклад за изпълнение на политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите	1 до 7

Годишен самостоятелен доклад за дейността

Самостоятелният доклад за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружеството) за 2024 г. представя коментар и анализ на самостоятелния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 и 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2).

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2024 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на недвижими имоти и вещи права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175161352 и установено на територията на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 359-ДСИЦ от 28 февруари 2007 г.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е Холдинг Варна АД, а банка депозитар – Тексим Банк АД.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за инвестиране в недвижими имоти. Съгласно устава на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трети лица ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.
- инвестиране в специализирани дъщерни дружества, чрез които ще се осъществява експлоатация на придобитите от тях недвижими имоти като ги отдават под наем, аренда или продават, или извършват строителство и подобрения.
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

В съответствие с изискванията на чл. 25 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦД) обхвата на допустимите инвестиции от Дружеството е следният:

- свободните си парични средства могат да инвестират в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – без ограничения;
- свободните си парични средства могат да вложат в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството.
- до 10 на сто от активите на Дружеството в едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦД;
- до 30 на сто от активите на Дружеството в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦД;
- до 10 на сто от активите на Дружеството в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Общия размер на инвестициите на Дружеството позволени по ЗДСИЦД не трябва да надвишават 30 на сто от активите му.

Стойността на инвестициите към 31 декември 2024 г. са в рамките на законовите изисквания и ограничения.

Капитал

Към 31 декември 2024 г. капиталът на Дружеството е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял, номинална стойност 1 лв. за една акция и ISIN код на емисията BG1100099065.

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.

През периода са прехвърлени 299 153 броя акции. Минималната цена за периода е 22.80 лв. за акция, а максималната е 23.20 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството са от 11 декември 2024 г. на цена 23.20 лв. за акция.

Съгласно чл. 27 от Устава на Дружеството на 7 март 2024 г. Съветът на директорите взема решение за издаване при първично публично предлагане на емисия варианти. С Решение № 455-Е от 9 юли 2024 г. на Комисията за финансов надзор вписва емисия в размер на 2 999 995 безналични, свободнопрехвърляеми и поименни варианти с емисионна стойност 0.001 издадени от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ по реда на чл. 112б, ал. 11 от ЗППЦК. Базовия актив на емитираните варианти са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в Общото събрание на акционерите, които ще бъдат издадени от Дружеството под условие, единствено в полза на собствениците на варианти. Всеки записан вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдеща емисия. Притежателите на вариантите могат да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от бъдещото увеличение на капитала на Дружеството в 5-годишен срок по фиксирана цена 21.50 лева за акция. Правото за упражняване възниква от датата, на която емисията варианти е регистрирана в Централен Депозитар АД – 19 юни 2024 г.

Вариантите са допуснати до търговия на основен пазар BSE на Българска фондова борса АД, считано от 15 юли 2024 г.

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦД дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦД и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Органи на управление

Съгласно ЗДСИЦДС и Устава на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Людмила Николова Даскалова – член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- Енчо Дончев Дончев – член на Съвета на директорите, считано от 26 ноември 2024 г.
- Мария Дончева Желязкова – член на Съвета на директорите до 25 ноември 2024 г.

Дружеството се представлява и управлява към 31 декември 2024 г. от Изпълнителния директор – Людмила Николова Даскалова.

Към настоящия момент участията на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, са както следва:

Людмила Николова Даскалова:

- ДЗЗД Геоконсулт – Даскалови – съдружник и управляващ;
- Сдружение Настоятелство на Обединено детско заведение №14 Дружба – председател на Съвета на настоятелите;
- Проджект Пропърти ЕООД – управител;
- Спринг Пропърти ЕООД – управител;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;

Зорница Пламенова Ботинова:

- Орел Разград АД – член на Съвета на директорите;
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите;

Енчо Дончев Дончев:

- Балчик Лоджистик Парк ЕАД – член на Съвета на директорите;

На членовете на Съвета на директорите през 2024 г. са начислени брутни възнаграждения общо в размер на 26 хил. лв. и са изплатени 21 хил. лв.

Членовете на Съвета на директорите и персоналят на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ нямат специални права или привилегии да придобиват акции на Дружеството.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Не са налице споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите на Дружеството стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари своето корпоративно управление, тъй като то има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще. Дружеството прилага Националния кодекс за корпоративно управление. Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на Дружеството пред обществото.

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК е неразделна част от настоящия доклад за дейността.

I. ИНФОРМАЦИЯ, СЪГЛАСНО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

1. Преглед на резултатите от дейността на Дружеството и основни рискове, пред които е изправено

1.1. Основни финансови показатели и съотношения

ПОКАЗАТЕЛИ	2024	2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи	8 839	777	8 062	1 038%
Разходи	(7 408)	(3 324)	(4 084)	123%
Финансов резултат за периода, след данъци	1 431	(2 547)	3 978	(156%)

1.2. Рискове, свързани с бизнеса на Дружеството и с отрасъла, в който извършва дейността си

Основните финансови инструменти, които използва Дружеството са вземания, заеми, търговски и други задължения. Основните рискове, които директно или индиректно могат да засегнат дейността на дружеството и да повлияят върху всяко инвестиционно решение се делят най – общо на систематични и несистематични рискове. Прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

1.2.1. Систематични рискове:

- *Валутен риск*

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

- *Лихвен риск*

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Дружеството е емитирало облигационен заем с лихвен процент, който е зависим от нивата на 6-месечния EURIBOR плюс надбавка, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради усложнената икономическа обстановка и флукуациите в индекса EURIBOR, Ръководството на дружеството следи измененията на лихвените нива и при необходимост оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

- *Кредитен риск*

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 11 642 хил. лв.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

- *Ликвиден риск*

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания.

1.2.2. Несистематични рискове:

- *Фирмен и бизнес риск*

Като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице осъществява експлоатация на придобитите имоти. Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който то оперира. Това са рискове, произтичащи от промени в бизнес средата с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Дружеството.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), има определящ ефект върху финансовия резултат на Дружеството и стойността на неговите активи.

- *Операционен риск*

Операционният риск представлява риск от загуба, произтичащ от неадекватни или недобре функциониращи вътрешни процеси, хора, и системи, или от външни събития. Операционно събитие е събитие, водещо до отклонение на действителните от очакваните резултати от дейността в резултат на грешки и неправилно функциониране на системи, хора, процеси. Операционното събитие би довело до отрицателен икономически резултат или до допълнителни разходи. Основни източници на риск са персонал, процеси, системи и външни събития. Дружеството се управлява от специалисти със значителен опит и доказани професионални качества, както и използва сигурни и проверени системи за достъп, обработка и съхранение на информацията.

2. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, както и описание на състоянието на дружеството и разяснение на самостоятелния финансов отчет

Приходи от дейността

ПОКАЗАТЕЛИ	2024	2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи от наеми	153	118	35	30%
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	30	25	5	20%
Други приходи от предоставени услуги	3	21	(18)	(86%)
Приходи с обезщетителен характер	86	517	(431)	(83%)
Приходи от финансираня	3	21	(18)	(86%)
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	472	75	397	529%
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	3 705	-	3 705	100%
Приходи от продажба на апартаменти	4 387	-	4 387	100%
Общо приходи от дейността	8 839	777	8 062	1 038%

Общо приходите от дейността през 2024 г. нарастват с 8 062 хил. лв., или с 1 038 % до 8 839 хил. лв., спрямо 777 хил. лв. през 2023 г. С най-голям относителен дял през 2024 г. са приходите от продажби на апартаменти – 49.63 % от общо приходите от дейността, следван от реализираните приходи от промяната на справедливата стойност на инвестиционните имоти и приходи от възстановен коректив за очаквани кредитни загуби респективно - 41.92 % и 5.34 %.

Всички приходи на Дружеството са от България, където се намира седалището на Дружеството.

Разходи за дейността

ПОКАЗАТЕЛИ	2024	2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Разходи за материали	81	50	31	62%
Разходи за външни услуги	288	126	162	129%
Разходи за персонала	162	129	33	26%
Нетна загуба от промяна в справедливата стойност	-	1	(1)	(100%)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	24	74	(50)	(68%)
Други разходи	329	374	(45)	(12%)
Нетна загуба от продажба на инвестиционни имоти	-	185	(185)	(100%)
Балансова стойност на продадените апартаменти	4 041	-	4 041	100%
Общо разходи за дейността	4 925	939	3 986	424%

Разходите за дейността нарастват с 3 986 хил. лв. или с 424 % от 939 хил. лв. през 2023 г. до 4 925 хил. лв. през 2024 г., основно при външните услуги, другите оперативни разходи и отписване на балансовата стойност на продадените апартаменти.

Разходите за външни услуги заемат 5.85 % относителен дял от разходите за дейността и са нарастнали с 162 хил. лв., или със 129 % от 126 хил. лв. през 2023 г. на 288 хил. лв. през 2024 г.

Другите оперативни разходи заемат 6.68 % относителен дял от разходите за дейността, но са намаляли с 45 хил. лв от 374 хил. лв през 2023 г. до 329 хил. лв. през 2024 г.

Финансови приходи и разходи

ПОКАЗАТЕЛИ	2024	2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Разходи за лихви по заеми	2 233	2 302	69	(3%)
Разходи по облигационна емисия	41	54	13	(24%)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	28	21	(7)	33%
Банкови такси и комисиони	10	8	(2)	25%
Начислена загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	171	-	(171)	100%
Общо финансови разходи	2 483	2 385	(98)	4%

С най-голям относителен дял (89.93 %) във финансовите разходи са разходите за лихви по заеми, отчитани по амортизируема стойност, които са намаляли с 69 хил. лв., или с 3 % от 2 302 хил. лв. през 2023 г. на 2 233 хил. лв. през 2024 г. Намалението е в резултат на погасяване на част от своите банкови кредити и намалението в нивата на 6-месечния EURIBOR при емитирания през 2021 г. облигационен заем.

Финансов резултат

ПОКАЗАТЕЛИ	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Финансов резултат от оперативната дейност	3 914	(162)
Нетен финансов резултат	1 431	(2 547)

Активи

ПОКАЗАТЕЛИ	2024	2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Инвестиционни имоти	30 790	62 065	(31 275)	(50%)
Имоти, машини и съоръжения	3 144	3 167	(23)	(1%)
Инвестиции в дъщерни предприятия	29 894	29 880	14	-
Общо нетекущи активи	63 828	95 112	(31 284)	(33%)
Материални запаси	35 566	-	35 566	100%
Търговски и други вземания	10 740	28 002	(17 262)	(62%)
Пари и парични еквиваленти	914	328	586	179%
Общо текущи активи	47 220	28 330	18 890	67%
Общо активи	111 048	123 442	(12 394)	(10%)

Активите на Дружеството намаляват с 12 394 хил. лв. или 10% от 123 442 хил. лв. през 2023 г. до 111 048 хил. лв. през 2024 г. Изменението е в резултат от ръста в събираемостта на търговските и други вземания със 17 262 хил. лв. или с 62 % от 28 002 хил. лв. през 2023 г. до 10 740 хил. лв. през 2024 г. Най-голям относителен дял в общите активи на Дружеството имат материалните запаси (32.03 %).

Собствен капитал и пасиви

ПОКАЗАТЕЛИ	2024	2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Акционерен капитал	6 925	6 925	-	-
Премиен резерв	40 147	40 147	-	-
Други резерви	4 878	4 793	85	2%
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	-13	-	-13	100%
Натрупана печалба	3 331	1 900	1 431	75%
Общо собствен капитал	55 268	53 765	1 503	3%

Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	43 444	47 330	(3 886)	(8%)
Общо нетекущи пасиви	43 444	47 330	(3 886)	(8%)
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	2 273	2 357	(84)	(4%)
Търговски и други задължения	10 029	19 969	(9 940)	(50%)
Задължения към персонала	24	12	12	100%
Краткосрочни задължения към свързани лица	10	9	1	11%
Общо текущи пасиви	12 336	22 347	(10 011)	(45%)
Общо собствен капитал и пасиви	111 048	123 442	(12 394)	(10%)

Собственият капитал се е увеличил с 1 503 хил. лв. или с 3 %, от 53 765 хил. лв. към края на 2023 г. до 55 268 хил. лв. към края на 2024 г., основно в резултат от реализираната текуща печалба в размер на 1 431 хил. лв.

Нетекущите активи спадат през 2024 г. с 3 886 хил. лв. или 8 %, достигайки 43 444 хил. лв. към 31 декември 2024 г., спрямо 47 330 хил. лв. към 31 декември 2023 г. Отчетеното понижение в стойностите на нетекущите активи е основно в резултат на рекласифицирана текуща част от дългосрочните заеми, с оглед на падежиращи плащания през 2025 г., както и частично предсрочно погасяване на банков кредит.

Текущите пасиви отчитат спад от 10 011 хил. лв. през 2024 г., достигайки 12 336 хил. лв. към 31 декември 2024 г., спрямо 22 347 хил. лв. към 31 декември 2023 г. Намалението се дължи в спада на търговските и други задължения в резултат на своевременно изплащане на задълженията на дружеството през 2024 г.

Финансови показатели

Коефициент	2024	2023	Изменение
Рентабилност на приходите (ROI)	0.16	(4.31)	4.472
Рентабилност на собствения капитал (ROE)	0.026	(0.047)	0.073
Рентабилност на пасивите	0.026	(0.037)	0.063
Нетна рентабилност на активите (ROA)	0.013	(0.021)	0.034
Коефициент за ефективност на приходите	0.56	5.31	(4.573)
Коефициент за ефективност на разходите	1.79	0.19	1.605
Коефициент за бърза ликвидност	0.94	1.25	(0.305)
Финансова автономност	0.99	0.44	0.551
Обща задлъжнялост	1.01	1.30	(0.291)

3. Важни събития, настъпили през 2024 г.:

- В края на месец 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.

- На 7 март 2024 г. Дружеството уведоми за проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството, във връзка с взето решение да бъде издадена емисия варианти в условията на първично публично предлагане.

- На 30 април 2024 г. Дружеството придоби недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик – поземлен имот, ведно с построените в имота сгради.

- На 14 май 2024 г. Комисия за финансов надзор одобри проспект за първично публично предлагане на варианти в размер до 3 000 000 (три милиона) броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти с емисионна стойност 0.001 (една десета от стотинката) лева всеки вариант, с ISIN код BG9200001246, които дават право на титулярите на варианти да упражнят в 5-годишен срок правото си да запишат съответния брой акции от базовия актив на вариантите по емисионна стойност 21.50 (двадесет и един лева и петдесет стотинки) лв. за акция, при конверсионно съотношение вариант/акция 1:1, които Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ ще издаде при последващи увеличения на капитала си, съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството, взето на 7 март 2024 г.

- На 15 май 2024 г. Дружеството сключи договор за отдаване под наем на ваканционен комплекс „Сънрайз Клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър.

- На 23 май 2024 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което са взети следните решение във връзка със замяна на обезпечението, предоставено по облигационната емисия с ISIN код: BG2100013213:

- Предоставяне на допълнително обезпечение по облигационната емисия, с учредяване на първа по ред ипотека в полза на довереника на облигационерите, върху недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик, собственост на Балчик Лоджистик Парк ЕАД, което е 100 % собственост на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.
- Частично освобождаване на вече учредено обезпечение в полза на довереника на облигационерите по облигационната емисия с ISIN код: BG2100013213, като се спазва изискването за поддържане на ниво на обезпечение по облигационната емисия не по-ниско от 110 % от общата номинална остатъчна стойност на главницата по облигационния заем.

- На 23 май 2024 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е получил банков кредит за оборотни средства в размер на 450 хил. лв., за да заплати дължимия ДДС по договора за придобиване на земя и сгради в гр. Балчик.

- На 18 юни 2024 г. Дружеството уведоми за успешно приключила подписката за записване на обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варианти;

- На 21 юни 2024 г. се проведе Редовно годишно общо събрание на акционерите, което протече по предварително обявения в поканата за свикване дневен ред.

- На 12 юли 2024 г. е проведено Общо събрание на облигационерите, на което са взети следните решения във връзка със замяна на обезпечението, предоставено по облигационната емисия с ISIN код: BG2100013213, а именно:

- ▶ Предоставяне на допълнително обезпечение по облигационната емисия, с учредяване на първа по ред ипотека в полза на довереника на облигационерите, върху недвижими имоти
- находящи се в гр. Балчик, собственост на Балчик Лоджистик Парк ЕАД, което е 100 % собственост на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.
- находящи се в гр. Каварна, собственост на Проджект Пропърти ЕООД, което е 100 % собственост на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.
- находящи се в с. Баня, общ. Разлог, собственост на Проджект Пропърти ЕООД, което е 100 % собственост на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.
- находящи се в с. Равда, общ. Несебър, собственост на емитента Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ,
- ▶ Частично освобождаване на вече учредено обезпечение в полза на довереника на облигационерите по облигационната емисия с ISIN код: BG2100013213, като се спазва изискването за поддържане на ниво на обезпечение по облигационната емисия не по-ниско от 110 % от общата номинална остатъчна стойност на главницата по облигационния заем.

- През месец юли 2024 г. Дружеството погаси изцяло банков кредит за оборотни средства в размер на 450 хил. лв.

- На 16 август 2024 г. Дружеството сключи договор с кредитна институция за получаване на инвестиционен кредит в размер на 8 300 хил. лв., като в края на месеца Дружеството извърши частично предсрочно погасяване на главницата по кредита.

- През месец август 2024 г. Дружеството погаси предсрочно изцяло един от инвестиционните си кредити с остатъчна главница в размер от 10 100 хил. лв.

- На 30 септември 2024 г. Съветът на директорите взе решение да назначи Дамян Митев Колев като изпълняващ длъжността Директор за връзка с инвеститорите, считано от 01.10.2024 г.

- На 15 ноември 2024 г. беше проведено Извънредно общо събрание на акционерите, поради липса на кворум на първа дата 31 октомври 2024 г. Събранието се проведе съгласно публикувания в поканата за свикване дневен ред. На събранието бе избран нов член на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на мястото на напусналия такъв.

- До датата на вписването на промените в Търговския регистър към Агенция по вписванията Съвета на директорите беше в състав:
Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
Людмила Николова Даскалова – член на Съвета на директорите;
Мария Дончева Желязкова – член на Съвета на директорите;
- След направеното вписване на решението на ИОСА на 26 ноември 2024 г. Съвета на директорите е в следния състав:
Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
Людмила Николова Даскалова – член на Съвета на директорите;
Енчо Дончев Дончев – член на Съвета на директорите;

Промени в лицето представляващо дружеството няма. Изпълнителен директор е Людмила Николова Даскалова

- През месец ноември 2024 г. Дружеството погаси изцяло своя банков кредит-овърдрафт.
- През 2024 г. Дружеството рекласифицира собствени изградени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик от „Инвестиционни имоти“ в „Материални запаси“. Рекласификацията е породена от настъпила промяна в инвестиционните намерения, а именно: възможността за реализацията им предвид благоприятната пазарна конюнктура, чрез продажба на контрагенти.
- През 2024 г. са вписани промени в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 681 хил. лв. на 9 698 хил. лв., разпределен в 193 962 дяла с номинална стойност 50 лв. Към 31 декември 2024 г. няма невнесен капитал. Промените в размера на капитала са вписани по партидата на дружеството в Търговския регистър.
- През 2024 г. са вписани промени в основния капитал на дъщерно дружество Спринг Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 680 хил. лв. на 9 746 хил. лв., разпределен в 9 746 хил. дяла с номинална стойност 1 лв. Към 31 декември 2024 г. няма невнесен капитал. Промените в размера на капитала са вписани по партидата на дружеството в Търговския регистър.
- През 2024 г. Дружеството увеличи собствения капитал на дъщерното си дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 50 хил. лв.

Въпроси свързани с макроикономическата среда

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлезе на 2.1% в края на 2024 г. (спрямо 5% в края на 2023 г.). Основните фактори, които допринесоха за забавянето на инфлацията, бяха по-ниската инфлация при храните поради базов ефект от високите темпове на растеж от предходната година, както и понижението на цените на промишлените стоки. Същевременно храните и услугите продължиха да имат значителен положителен принос за общата инфлация.

Очаква се годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), да се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.3% (2.6% през 2024 г.). Основните групи, които ще допринасят за ускоряването на инфлацията, са храните, стоките и услугите с административно определяни цени и тютюневите изделия, които заедно с групата на услугите се очаква да имат най-висок положителен принос за общата инфлация в края на 2025 г. Прогнозираното нарастване на разходите за труд и силното потребителско търсене се очаква да продължат да оказват проинфлационен натиск в средносрочен план. Годишната инфлация в края на 2026 г. ще се забави до 2.1%, което ще се дължи най-вече на групите на храните и стоките и услугите с административно определяни цени, докато инфлацията при услугите се очаква да се запази на ниво, близо до това от 2024 г.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в

сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Към датата на утвърждаването на самостоятелния финансов отчет за издаване Дружеството счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Дружеството, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

При необходимост Дружеството ще предприеме допълнителни действия с цел обезпечаване на непрекъснатостта на работния процес.

Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Дружеството отчита печалба за периода в размер на 1 431 хил. лв. Паричният поток от оперативна дейност за годината приключваща на 31 декември 2024 г. е положителен в размер на 14 435 хил. лв., като към тази дата текущите активи превишават текущите пасиви с 34 884 хил. лв.

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват конюнктурата на пазара на недвижими имоти, ликвидността на инвестициите и заетостта на инвестиционните имоти.

Към датата на изготвяне на самостоятелния финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2024 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

4. Предвиждано развитие на Дружеството

Основната инвестиционна цел на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трето лице осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством отдаване под наем/аренда или продажба.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- генериране на доходност и ефективни постъпления от продажби на обекти в апартаментен комплекс „Карпе Диам“ в гр. Балчик;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

Прогнозите за развитие през 2025 г. са пазарът на недвижими имоти да бъде доминиран основно от хората, търсещи жилище за собствено ползване. Тези с по-значителни спестявания също ще бъдат сред участниците на пазара. Пазарът, от една страна, ще е подвластен на очакваните проблеми в икономиката на Европа, на военните действия, на инфлационните процеси, на очакваното увеличение на лихвените проценти от ЕЦБ, на енергийната криза и на политическите процеси в България. От друга страна се очаква стабилен трудов пазар и продължаващ изпреварващ инфлацията ръст на средните брутни възнаграждения на работещите. Кризисен период на имотния пазар вероятно ще има, но той ще е относително лек и немного дълъг. Това ще е така и поради законовата регулация за формиране на

базовите лихви по левовите кредити за населението (в това число и жилищните) и поради високото ниво на легова ликвидност от привлечени средства (депозити и сметки на гражданите) в банковия сектор.

И през 2025 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България, като ще продължи да се стреми да придобива или изгражда проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

Дружеството не възнамерява да се ограничава само до ваканционни имоти, които представляват основна част от активите му, а ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

5. Важни научни изследвания и разработки

Дружеството не е осъществявало научни изследвания и разработки.

6. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови рискове. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството, както и целите и политиката на ръководството по отношение управление на риска вижте пояснение 26 от самостоятелния финансов отчет.

7. Разкриване на регулирана информация

През 2024 г. Дружеството разкрива регулирана информация чрез Infostock, X3 и ЕИС на КФН.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ публикува вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответния период. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството: https://www.bsproperties.eu/investors_2022_01_3.htm.

II. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 ПО НАРЕДБА № 2/ 9 НОЕМВРИ 2021 Г. (В СЛУЧАЙ, ЧЕ НЕ Е ПОСОЧЕНА НА ДРУГО МЯСТО В ДОКЛАДА ЗА ДЕЙНОСТТА)

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента

Като дружество със специална инвестиционна цел, основният продукт, който предлага, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. Дружеството закупува изцяло завършени недвижими имоти, изгражда или доизгражда такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да

изгради със свои средства и усилия), поради което Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

През 2024 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот в размер на 4 627 хил. лв., находящ се гр. Балчик, ул. Приморска, представляващ земя и сгради. През 2024 г., Дружеството не е придобило или продало други активи на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти.

През 2024 г. Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на свои недвижими имоти, с изключение на възникналите ремонтни дейности с цел поддръжка на апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик.

Към 31 декември 2024 г. 11 % от имотите на Дружеството са отдавани под наем.

Приходите от наеми за 2024 г. в размер на 153 хил. лв. (2023 г.: 118 хил. лв.) са включени в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“.

Към 31 декември 2024 г. неплатените наеми към Дружеството са в размер на 30 хил. лв.

През периода основните източници на финансиране на дейността на Дружеството са постъпленията от контрагенти.

Анализ на приходите на Дружеството е представен в раздел I, т. 2 от настоящия доклад.

2. Сключени съществени сделки

По значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на важните събития през 2024 г, представени по-горе в раздел I, т. 3 от настоящия доклад.

3. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 24 към самостоятелния финансов отчет.

4. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През отчетния период не са възникнали събития и показатели с необичаен за Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ характер, имащи съществено влияние върху дейността на Дружеството.

5. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма сделки водени извънбалансово.

6. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране

Дружеството притежава 100 % от дяловете/акциите на три специализирани дружества по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Дружеството притежава инвестиционен портфейл от активи, формиран от недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик и с. Равда, община Несебър. Дружеството не притежава инвестиции в чужбина.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2024 г. е 30 790 хил. лв. (2023 г.: 62 065 хил. лв.).

Повече информация е представена в пояснение 7 към самостоятелния финансов отчет.

7. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в качеството си на заемополучател е получил четири банкови заема и е емитирал един облигационен заем. Подробна информация за получените в Дружеството заеми е представена в пояснение 14 към самостоятелния финансов отчет.

Дъщерните дружества на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Проджект Пропърти ЕООД, Спринг Пропърти ЕООД и Балчик Лоджистик Парк ЕАД не са встъпвали в договори за заем в качеството им на заемополучател.

8. Информация относно отпуснатите от емитент, или от техни дъщерни дружества, заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица, с посочване на имена и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или техни дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, както и неговите дъщерни дружества не са отпускали заеми.

На проведени Общи събрания на облигационерите на 23 май 2024 г. и 12 юли 2024 г. са взети решения дъщерните дружества на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ да обезпечат всички задължения на Дружеството по емисията облигации в полза на Довереника по емисия облигации с ISIN BG2100013213, като учреди следното обезпечение: първа по ред договорна ипотека, върху собствени на дъщерните дружества недвижими имоти.

9. Информация за използването на средства от извършена нова емисия през отчетния период

През 2024 г. за Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е настъпило такова обстоятелство.

10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

11. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Дружеството отчита възможността за реализация на продажби на обекти от апартаментен комплекс, в гр. Балчик, прилагайки гъвкава ценова политика и внимателно следене пазара на недвижими имоти, както и възможността да отдава под наем собствени недвижими имоти, посредством, които да си осигури входящи парични потоци.

От учредяването на Дружеството до момента то се е финансирало чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на Дружеството, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост

при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

12. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството

През отчетния период в Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и неговите дъщерни дружества не са настъпили промени в основните принципи на управление.

13. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Самостоятелния финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Дружеството спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Дружеството и акционерите.

Вътрешният контрол и системите за управление на риска са обект на постоянен мониторинг. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

Дружеството не притежава инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия.

14. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

На 15 ноември 2024 г. беше проведено Извънредно общо събрание на акционерите, поради липса на кворум на първа дата 31 октомври 2024 г. Събранието се проведе съгласно публикувания в поканата за свикване дневен ред. На събранието бе избран нов член на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на мястото на напусналия такъв. Промяната е както следва:

- Людмила Николова Даскалова – член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- Енчо Дончев Дончев – член на Съвета на директорите, считано от 26 ноември 2024 г.
- Мария Дончева Желязкова – член на Съвета на директорите до 25 ноември 2024 г.

15. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите

Към 31 декември 2024 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

16. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Към 31 декември 2024 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на отчетния период, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

17. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата

стойност на задълженията или вземанията на емитента, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер по-голям от 10 на сто от собствения му капитал.

18. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Към 31 декември 2024 г. Директор за връзки с инвеститорите е Дамян Митев Колев с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров №10, ет.1, ап. 1, e-mail: dvi@bsproperties.eu.

19. Друга полезна информация

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

20. Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 – 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦД

20.1. Информация за спазването на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦД

Активите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2024 г. възлизат на 111 048 хил. лв. като 73.08 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦД.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ следи за спазването на нормативните изисквания.

Приходите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2024 г. възлизат на 8 839 хил. лв. като 100 % са в резултат от дейността на дружеството по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦД.

20.2. Информация за спазването на изискванията по чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦД

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в ценни книжа, издадени и гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в ипотечни облигации.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в други дружества със специална инвестиционна цел.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ притежава инвестиции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦД, възлизащи на 29 894 хил. лв. или 26.92 %. Дружеството притежава 100 % от дяловете/акциите на Проджект Пропърти ЕООД, ЕИК 124060334, Спринг Пропърти ЕООД, ЕИК 206963287 и Балчик Лоджистик Парк ЕАД, ЕИК 203817664. Всичките специализирани дружества са с изключителен предмет на дейност - придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не притежава инвестиции в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦД.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, съответно не е предоставяло заеми.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е емитирало дългови ценни книжа.

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е вземало кредити за въвеждане в експлоатация на недвижими имоти, както и банкови кредити, които да се ползват за плащане на лихви. За допълнителна информация виж пояснение 14 от самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

През 2024 г. Дружеството не е придобивало земеделска земя.

III. ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 ПО НАРЕДБА № 2/ 9 НОЕМВРИ 2021 Г. (В СЛУЧАЙ, ЧЕ НЕ Е ПОСОЧЕНА НА ДРУГО МЯСТО В ДОКЛАДА ЗА ДЕЙНОСТТА)

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка

Няма такава информация.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица. Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери. Към 31 декември 2024 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Гама Финанс ЕООД	1 525 271	22.03	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	585 850	8.46	Пряко
УПФ Съгласие	471 918	6.81	Пряко
		37.30	

Няма служители на Дружеството, които са и негови акционери.

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2024 г. не притежава собствени акции.

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. На Дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Не са налице съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и други закони и подзаконовни актове и

международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

Дружеството спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Дружеството се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

В управлението на Дружеството се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

2. Обяснение от страна на Дружеството кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление - основания за това

Дружеството спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Дружеството преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Въпросите, отнесени до Съвета на директорите

изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съвета на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите. Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от външните одитни проверки.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на самостоятелния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че самостоятелния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в" - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

През 2024 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода, с изключение на промените свързани с акциите притежавани от акционерите, включени в таблицата по-долу.

Към 31 декември акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2024 г.				31 декември 2023 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване		Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Гама Финанс ЕООД	1 525 271	22.03	Пряко		1 525 271	22.03	Пряко
Стикс 2000 ЕООД	585 850	8.46	Пряко		585 850	8.46	Пряко
УПФ Съгласие	471 918	6.81	Пряко		483 238	6.98	Пряко
		<u>37.30</u>				<u>37.47</u>	

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г" - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е" - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с

Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з" - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството са определени в Устава и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на Устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и" - правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на третото лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и други.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

5. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети

Съвет на директорите

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета на директорите.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Дружеството, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2024 г.

През 2024 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството за 2024 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

През 2024 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През 2024 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

Одитен комитет

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от ЗНФОИСУ.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФОИСУ, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 31 май годишен доклад за дейността си;
- и други.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Ръководството на Дружеството е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период

Дружеството попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

7. Заинтересовани лица и устойчиво развитие

Като отговорна компания Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ ще съблюдава дейностите по устойчиво развитие като част от своята бизнес стратегия и разглежда своята дейност всеобхватно с внимание не само към създаването на икономическа добавена стойност, но и с мисъл за въздействията си върху околната и социалната среда. Дружеството защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено, осигурявайки публичност и прозрачност на управлението си. Принципите върху, които стъпва са разумно и ефективно управление на активите на дружеството и контрол на риска при тяхното влияние върху околната среда.

Изменението на климата е много сериозна заплаха и последиците от него оказват въздействие върху множество различни аспекти на живота ни, а именно последици за природата, социални заплахи, заплахи за икономиката и териториални заплахи. Изменението на климата е сериозен въпрос, който засяга всички нас.

Околната среда и нейното опазване е застъпена в Европейския зелен пакт. Хората вече се замислят много сериозно за това, което оставяме зад себе си и дали природата може да понесе още от нашето замърсяване.

Във всяка една човешка дейност, е налице малко или голямо влияние над околната среда. Наше задължение е да запазим околната ни среда чиста и здрава, за да осигурим нормален живот на всяко едно същество. Приоритетите в опазването на околната среда, е свеждат до:

- опазване на биологичното разнообразие и екосистемите;
- намаляване на замърсяването на въздуха, водата и почвата;
- преминаване към кръгова икономика;
- подобряване на управлението на отпадъците;
- осигуряване на устойчивост на секторите на синята икономика и рибарството;

Когато всеки един от нас работи в тези ключови области, ще допринесе за подобряване на здравето и качеството на живот на гражданите, за справяне с екологичните проблеми и за намаляване на емисиите на парникови газове.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не произвежда продукт и не извършва дейност свързана със замърсяването на околната среда и водите.

За ръководството на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е от съществено значение наетия персонал да бъде удовлетворен от своя труд и да се чувства съпричастен с проблемите и постиженията на дружеството. Това е условие за постигане на добри финансови резултати и показатели при изпълнение на трудовите задължения. За реализиране на тази цел е поставено изпълнението на няколко основни задачи, а именно:

- Равнопоставеност и зачитане на човешките права – налице е равнопоставеност при наемане на работа, като не се допуска дискриминация. В Дружеството работят и трудоустроени лица. Служителите имат право на по-високо допълнително възнаграждение изисквано от приложимият закон за извънреден труд, нощни смени и работа по време на празници.

- Здраве и безопасност на труда - ръководството на Дружеството осигурява на служителите си работно облекло (лятно и зимно). Същите се доставят по заявка на домакина и одобрени от изпълнителния директор, съобразно предварително утвърден списък. Провежда се обучение на ново постъпилите служители както и ежегодни обучения. Служителите имат право на по-високо допълнително възнаграждение изисквано от приложимият закон за извънреден труд, нощни смени и работа по време на празници.

- Професионално развитие - Ръководството дава възможност за всеки един работещ служител да повишава квалификацията си и професионалното му израстване чрез участие в семинари и курсове на обучение.

Списъчният състав на персонала е 12 лица (за 2023 г.: 10 лица), от които по трудов договор 9 лица (2023 г.: 7 лица) и 3 лица ръководен персонал. Към 31 декември 2024 г. в Дружеството са наети 9 мъже и 3 жени. Възрастовия диапазон на списъчния персонал към 31 декември 2024 г. между 43 години и 72 години.

Ръководството на Дружеството е отворено за всички възможности, които може да доведат до въвеждане на нови практики, както и за използване на нови техники с цел постигане на потребностите на дружеството.

Дружеството стриктно спазва приетите от ръководството политики относно персонала.

Ръководството на дружеството поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Дружеството отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие.

Установените в Дружеството практики осигуряват надежден баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	30 790	62 065
Имоти, машини и съоръжения	6	3 144	3 167
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	29 894	29 880
Нетекущи активи		63 828	95 112
Текущи активи			
Материални запаси	9	35 566	-
Търговски и други вземания	10	10 740	28 002
Пари и парични еквиваленти	11	914	328
Текущи активи		47 220	28 330
Общо активи		111 048	123 442
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12.1	6 925	6 925
Премиен резерв	12.2	40 147	40 147
Други резерви	12.3	4 878	4 793
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	12.4	(13)	-
Натрупана печалба		3 331	1 900
Общо собствен капитал		55 268	53 765
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	14	43 444	47 330
Нетекущи пасиви		43 444	47 330
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	14	2 273	2 357
Търговски и други задължения	15	10 029	19 969
Задължения към персонала	13.2	24	12
Краткосрочни задължения към свързани лица	25	10	9
Текущи пасиви		12 336	22 347
Общо пасиви		55 780	69 677
Общо собствен капитал и пасиви		111 048	123 442

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 31 март 2025 г.

С одиторски доклад

Одит Корект ООД, одиторско дружество, рег. № 064

Росица Тричкова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Приходи от продажби	16	4 573	164
Други приходи	17	561	613
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	3 705	(1)
Загуба от продажба на нетекущи активи	18	-	(185)
Разходи за материали	19	(81)	(50)
Разходи за външни услуги	20	(288)	(126)
Разходи за персонала	13.1	(162)	(129)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	6	(24)	(74)
Балансова стойност на продадените апартаменти	9	(4 041)	-
Други разходи	21	(329)	(374)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		3 914	(162)
Финансови разходи	22	(2 312)	(2 385)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	8	(171)	-
Печалба/(Загуба) за годината		1 431	(2 547)
Общо всеобхватен доход/(всеобхватна загуба) за годината		1 431	(2 547)
Доход/(Загуба) на акция:		лв.	лв.
Доход/(Загуба) на акция	23.1	0.21	(0.37)

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 31 март 2025 г.

С одиторски доклад

Одит Корект ООД, одиторско дружество, рег. № 064

Росица Тричкова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 925	40 147	4 793	-	1 900	53 765
Изменение на резерв, нетно	-	-	85	-	-	85
Сделки със собствениците	-	-	85	-	-	85
Други капиталови компоненти, в.т.ч	-	-	-	(13)	-	(13)
- емисионна стойност	-	-	-	3	-	3
- транзакционни разходи	-	-	-	(16)	-	(16)
Печалба за годината	-	-	-	-	1 431	1 431
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	-	1 431	1 431
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 925	40 147	4 878	(13)	3 331	55 268

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
Изменение на резерв, нетно	-	-	84	-	84
Сделки със собствениците	-	-	84	-	84
(Загуба) за годината	-	-	-	(2 547)	(2 547)
Общо (всеобхватна загуба) за годината	-	-	-	(2 547)	(2 547)
Салдо към 31 декември 2023 г.	6 925	40 147	4 793	1 900	53 765

Съставил: _____

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____

/Людмила Даскалова/

Дата: 31 март 2025 г.

С одиторски доклад

Одит Корект ООД, одиторско дружество, рег. № 064

Росица Тричкова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Самостоятелен отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения	8 270	111
Постъпления от клиенти	6 668	655
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти	(535)	-
Плащания към доставчици	(486)	(407)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(138)	(118)
Постъпления от възстановени данъци	409	18
Плащания за данъци	(1 194)	(323)
Други постъпления /(плащания) от оперативната дейност, нетно	1 441	1 358
Нетен паричен поток от оперативна дейност	14 435	1 294
Инвестиционна дейност		
Аванс за придобиване на дъщерни дружества	-	(1 167)
Възстановен аванс за придобиване на дъщерни дружества	1 167	-
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(14 844)	(332)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества	6 088	3 741
Други плащания от инвестиционна дейност	(50)	(26)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(7 639)	2 216
Финансова дейност		
Получени заеми	8 772	151
Плащания по получени заеми	(12 666)	(1 079)
Плащания на лихви	(2 228)	(2 224)
Плащания на такси и комисионни	(37)	(21)
Постъпления/(плащания), нетно, свързани с други капиталови компоненти (варанти)	(13)	-
Други плащания за финансова дейност	(38)	(84)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(6 210)	(3 257)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	586	253
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	328	75
Пари и парични еквиваленти в края на годината	914	328

11

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 31 март 2025 г.

С одиторски доклад

Одит Корект ООД, одиторско дружество, рег. № 064

Росица Тричкова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

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 издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка 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.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352 установено на територията на Република България. 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 – член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- Енчо Дончев Дончев – член на Съвета на директорите, считано от 26 ноември 2024 г.
- Мария Дончева Желязкова – член на Съвета на директорите до 25 ноември 2024 г.

Дружеството се представлява към 31 декември 2024 г. от изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Към 31 декември 2024 г. в Дружеството има 9 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 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. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа на действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Самостоятелния финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

2.2. Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Дружеството отчита печалба за периода в размер на 1 431 хил. лв. Паричният поток от оперативна дейност за годината приключваща на 31 декември 2024 г. е положителен в размер на 14 435 хил. лв., като към тази дата текущите активи превишават текущите пасиви с 34 884 хил. лв.

Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват конюктурата на пазара на недвижими имоти, ликвидността на инвестициите и заетостта на инвестиционните имоти.

Към датата на изготвяне на самостоятелния финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2024 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

3. Нови или изменени стандарти и разяснения

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2024 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са в сила за финансовия отчет на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;

3.2. Стандарти, изменения и разяснения , които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС.
- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този самостоятелен финансов отчет, са представени по-долу.

Самостоятелния финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Самостоятелния финансов отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелния финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Дружеството представя самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В самостоятелния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции в самостоятелния финансов отчет; или
- в) прекласифицира позиции в самостоятелния финансов отчет

и това има съществен ефект върху информацията в самостоятелния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

В случаите, в които има корекции по отношение на класифицирането на елементите на финансовите отчети, съответните сравнителни данни също са били рекласифицирани с оглед осигуряването на сравнимост между отчетните периоди.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В самостоятелния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

4.5. 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.

Дружеството осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка 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.

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

Всички нетекущи активи на Дружеството се намират в България. Приходите му също са с източник България. Активите на Дружеството, които не се отнасят директно към дейността на сегмента, не се разпределят по сегменти. През представените отчетни периоди не са идентифицирани такива активи.

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

4.6. Приходи

Основните приходи и печалби, които Дружеството генерира са свързани с приходи от наеми и други приходи. Тези приходи са извън обхвата на МСФО 15 и се отчитат по реда на други стандарти.

4.7. Приходи от финансиране

Първоначално финансиранятия се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

4.7. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.9. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в следствие загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Амортизацията на машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини и съоръжения 3 - 25 години
- Други 3 - 7 години

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

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.10. Лизинг

4.10.1. Дружеството като лизингополучател

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

4.10.2. Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството. Приходите от оперативни лизингови договори се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на линейна база за срока на договора на ред „Приходи от наеми“.

4.11. Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се

възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.12. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради и търговски обекти – ресторанти и апартаменти, както и проект за изграждане на жилищна група G, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби“ и ред „Други разходи“, и се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.7.

4.13. Финансови инструменти

4.13.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на

обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и другите вземания.

• Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

• Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки. Оценяването е по номинална стойност.

4.13.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата са търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1)
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2) и
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

За целите на установяване на обезценката на финансовите активи Дружеството прилага модел за изчисляване на очакваните кредитни загуби на индивидуална база. Моделът за обезценка се базира на дисконтираните парични потоци и отразява различни сценарии на очаквани парични потоци, включващи разумна и аргументирана информация за определяне на рисковия профил на длъжника, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която касае бъдещи събития.

Размерът на очакваните кредитни загуби на парични средства, вложени в банки се формира при прилагането на стандартизирания подход за определяне на очакваните кредитни загуби. Компонентите на формулата за определяне на очакваните кредитни загуби за парични средства се основават на кредитния рейтинг на финансовите институции, в които са вложени паричните средства.

В края на всеки отчетен период Дружеството актуализира оценката за изменението в кредитния риск на финансовите инструменти. Дружеството оценява загубата от обезценка за финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, ако кредитният риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. Ако кредитният риск не е значително увеличен от първоначалното признаване, Дружеството оценява загубата от обезценка на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца.

4.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

4.14. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, незавършено производство, продукцията и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката. Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.15. Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

4.16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

Дружеството отчита покупки на инвестиционни имоти и постъпления от продажби и наеми на инвестиционни имоти като част от паричните потоци от оперативна дейност, тъй като те представляват основния предмет на дейност на Дружеството.

4.17. Собствен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Другите резерви включват увеличение на капиталовата база на Дружеството под формата на допълнителни вноски, извършени от акционер, с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Погасяването ще се извършва чрез средства набрани посредством увеличение на основния капитал на Дружеството и/или чрез увеличаване размера на фонд „Резервен“ и акционера няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

Другите капиталови компоненти, резерв по издадени варианти – представляват резерв по издадени варианти, който е формиран от разликата между емисионната стойност на записаните варианти и транзакционните разходи, свързани с емисията. Вариантите са издадени и записани по фиксирана цена, деноминирана в лева и носят бъдещи права за конвертиране във фиксиран брой обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции на дружеството, поради което са класифицирани като капиталов инструмент.

Натрупаната печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите се включват на ред „Задължения към свързани лица“ и/или „Търговски и други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

При наличие на такива, всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.18. Възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

Предвид обстоятелството, че през следващите пет години се очаква пенсиониране на служители на Дружеството, то е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски (при наличие на такива), се включват в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“, а задълженията към ключов управленски персонал – на ред „Краткосрочни задължения към свързани лица“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.19. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времеви разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.21.

4.20.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството се оценяват по справедлива стойност, която се определя въз основа на доклади на независими лицензирани оценители, във основа на прилагана методология за оценяване в зависимост от спецификата на активите на Дружеството. Прилаганите подходи са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, коригирани предвид специфичните особености на активите на Дружеството.

4.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на самостоятелния финансов 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 самостоятелен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.21.1. Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.9). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година. Към 31 декември 2024 г. Дружеството е признало загуби от обезценка на нефинансовите си активи в размер на 171 хил. лв. (виж пояснение 8).

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.21.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2024 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка главно поради техническо изхабяване на машини, съоръжения и инфраструктура.

4.21.3. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка.

4.21.4. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. На всяка отчетна дата Дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. Предвид малкия брой контрагенти с остатъчни салда в края на разглежданите периоди, се извършва индивидуален преглед на събираемостта и други съпътстващи фактори, на всеки един от тях, за постигане на по-голяма точност при определяне на евентуалната загуба от обезценка. Към 31 декември 2024 г. Дружеството прилага опростен подход за обезценка на своите вземания и е признало коректив за очаквани кредитни загуби в общ размер на 3 хил. лв. (2023 г.: 84 хил. лв.) (виж пояснение 10).

4.21.5. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти, която към 31 декември 2024 г. е в размер на 30 790 хил. лв. (2023 г.: 62 065 хил. лв.). Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 29.

5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента – „Недвижими имоти“ и „Специализирани дружества“, както е описано в пояснение 4.5. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

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

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	2024	2024	2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажби	4 573	-	4 573
Други приходи	561	-	561
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 705	-	3 705
Приходи на сегмента	8 839	-	8 839
Разходи за материали	(81)	-	(81)
Разходи за външни услуги	(213)	(75)	(288)
Разходи за персонал	(162)	-	(162)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(24)	-	(24)
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 041)	-	(4 041)
Други разходи	(329)	-	(329)
Оперативна печалба/(загуба) на сегмента	3 989	(75)	3 914
Финансови разходи	(2 312)	-	(2 312)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	-	(171)	(171)
Печалба/(Загуба) за годината на сегмента	1 677	(246)	1 431
Активи на сегмента	71 585	39 463	111 048
Пасиви на сегмента	50 588	5 192	55 780

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	2023	2023	2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажби	164	-	164
Други приходи	613	-	613
Загуба от продажба на нетекущи активи	(185)	-	(185)
Приходи на сегмента	592	-	592
Разходи за материали	(50)	-	(50)
Разходи за външни услуги	(124)	(2)	(126)
Разходи за персонал	(129)	-	(129)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(1)	-	(1)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(74)	-	(74)
Други разходи	(374)	-	(374)
Оперативна печалба на сегмента	(160)	(2)	(162)
Финансови разходи	(2 385)	-	(2 385)
(Загуба) за годината на сегмента	(2 545)	(2)	(2 547)
Активи на сегмента	77 905	45 537	123 442
Пасиви на сегмента	49 777	19 900	69 677

6. 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 2024 г.	2 818	628	527	3 973
Новопридобити активи	-	-	1	1
Салдо към 31 декември 2024 г.	2 818	628	528	3 974
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2024 г.	(41)	(240)	(525)	(806)
Амортизация за периода	-	(21)	(3)	(24)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(41)	(261)	(528)	(830)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	2 777	367	-	3 144
	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

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.

Към края на двата сравними периода 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.

Ако беше приложен моделът на цената на придобиване, преносната стойност на земята щеше да възлиза на 2 818 лв. (2023 г.: 2 818 хил. лв.).

За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от група „Земии“ вижте пояснение 29.

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в “Амортизация и обезценка на нефинансови активи”.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Балансовата стойност на земята, заложена като обезпечение по заеми (вж. пояснение 14) към 31 декември 2024 г. е 2 777 хил. лв. (2023 г. – 2 777 хил. лв.).

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват: сгради и търговски обекти – ресторанти и апартаменти, както и проект за изграждане на жилищна група “G”, 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, проект за изграждане на имоти.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

За информацията относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 29.

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

	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2023 г.	62 448
Излезли, чрез продажба	(382)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(1)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	62 065
Новопридобити, чрез покупка	4 627
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 705
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като материални запаси	(39 607)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	30 790

През април 2024 г. Дружеството придоби поземлен имот и прилежащите в него сгради, находящи се в гр. Балчик.

Към 31 декември 2024 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложили като обезпечение по заеми (вж. пояснение 14) е 8 907 хил. лв. (2023 г.: 57 602 хил. лв.).

Приходите от наеми към 31 декември 2024 г. в размер на 153 хил. лв. (2023 г.: 118 хил. лв.) са включени в самостоятелния отчет 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) в размер на 315 хил. лв. (2023 г.: 284 хил. лв.) са отчетени на ред „Други разходи“.

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления					
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	Общо
	година	години	години	години	години	
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
31 декември 2024 г.	121	121	129	139	-	510
31 декември 2023 г.	38	115	121	129	139	542

8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име	Място на дейност	2024		2023	
		хил. лв.	участие %	хил. лв.	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	9 782	100	9 884	100
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	10 274	100	10 224	100
Спринг Пропърти ЕООД	България	9 838	100	9 772	100
		29 894		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 дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. 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 2024 г. са вписани промени в основния капитал на Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 681 хил. лв. на 9 698 хил. лв., разпределен в 193 962 дяла с номинална стойност 50 лв. Към 31 декември 2024 г. капитала на дружеството е изцяло внесен, като промените са вписани по партидата на дружеството в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

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. 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 2024 г. Дружеството увеличи собствения капитал на дъщерното си дружество, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 50 хил. лв.

Спринг Пропърти ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност 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. 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 2024 г. е вписана промяна в основния капитал на Спринг Пропърти ЕООД, който е увеличен от 9 680 хил. лв. на 9 746 хил. лв, разпределен в 9 746 хил. дяла с номинална стойност 1 лв. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър към Агенцията по вписванията по партидата на дружеството.

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.

Инвестициите в дъщерни дружества са отразени в самостоятелния финансов отчет на Дружеството по метода на себестойността.

Към 31 декември 2024 г. и 2023 г. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Тест за обезценка

Към 31 декември 2024 г. и 2023 г. дъщерните дружества са тествани за обезценка с помощта на независими лицензирани оценители. Методите, използвани при изготвянето им, се базират на значителни преценки, допускания и несигурни бъдещи събития. Въпреки, че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Към 31 декември 2024 г. в Дружеството е призната загуба от обезценка на инвестицията в дъщерни дружества в размер на 171 хил. лв., която е представена в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества“.

9. Материални запаси

През 2024 година Дружеството рекласифицира собствени изградени апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик от „Инвестиционни имоти“ в „Материални запаси“. Рекласификацията е породена от настъпила промяна в инвестиционните намерения, а именно:

възможността за реализацията им предвид благоприятната пазарна конюнктура, чрез продажба на контрагенти.

Промените в материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани както следва:

	'000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2024 г.	-
Рекласифицирани от инвестиционни имоти	39 607
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 041)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	35 566

Материални запаси в размер на 34 701 хил. лв. към 31 декември 2024 г. са предоставени като обезпечение по заеми на Дружеството.

10. Търговски и други вземания

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	9 602	16 472
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	-	(56)
Други вземания, брутна сума преди обезценка	1 156	10 854
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(30)	(443)
Финансови активи	10 728	26 827
Предплатени разходи	12	7
Данъчни вземания	-	1
Предоставени аванси	-	1 167
Нефинансови активи	12	1 175
Търговски и други вземания	10 740	28 002

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:

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	9 568	15 657
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	-	808
Вземания от наеми, в т.ч. експлоатационни разходи	30	4
Вземания по такси и други	4	3
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	-	(56)
Общо търговски вземания	9 602	16 416

Другите вземания на Дружеството включват:

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	1 101	9 372
Вземания с обезщетителен характер	55	1 482
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	(30)	(443)
Общо други вземания	1 126	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:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(499)	(490)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(3)	(84)
Възстановяване на загуба от обезценка	472	75
Салдо към 31 декември	(30)	(499)

Анализ на необезценените просрочени търговски и други вземания е представен в пояснение 27.

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	914	328
Пари и парични еквиваленти	914	328

Направените анализи от приложената методика за изчисление на очаквани кредитни загуби на парични средства и еквиваленти, Ръководството е определило, че обезценката на паричните средства и еквиваленти, би била незначителна сума. Поради това Дружеството не е признало провизия за обезценка за очаквани кредитни загуби както към 31 декември 2024 г., така и към 31 декември 2023 г.

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2024 г., възлиза на 9 хил. лв. (2023 г.: 7 хил. лв.) и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

12. Собствен капитал

12.1. 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.

	2024	2023
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	-	-
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	6 925 156	6 925 156

12.2. Премиян резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 40 147 хил. лв. (2023 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.

12.3. Други резерви

В края на 2018 г. един от основните акционери на Дружеството е направил допълнителна вноска под формата на подчинен срочен дълг в общ размер на 9 200 хил. лв. и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. През 2024 г. разходите за лихви, които са капитализирани са в размер на 85 хил. лв. (2023 г.: 84 хил. лв.). Ръководството на дружеството отчита стойността на задължението като част от собствения капитал на ред "Други резерви", което към 31 декември 2024 г. е в размер на 4 878 хил. лв. (2023 г.: 4 793 хил. лв.).

12.4. Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)

Съгласно чл. 27 от Устава на дружеството на 7 март 2024 г. Съветът на директорите определя параметрите и взема решение за издаване при първично публично предлагане на емисия варианти. С Решение № 455-Е от 9 юли 2024 г. Комисията за финансов надзор вписва емисия в размер на 2 999 995 безналични, свободнопрехвърляеми и поименни варианти с емисионна стойност 0.001 издадени от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ по реда на чл. 112 б, ал. 11 от ЗППЦК. Базовия актив на емитираните варианти са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в Общото събрание на акционерите, които ще бъдат издадени от дружеството под условие, единствено в полза на собствениците на варианти. Всеки записан вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдеща емисия. Притежателите на вариантите могат да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от бъдещото увеличение на капитала на дружеството в 5-годишен срок по фиксирана цена 21.50 лева за акция. Правото за упражняване възниква от датата, на която емисията варианти е регистрирана в Централен Депозитар АД – 19 юни 2024 г.

Вариантите са допуснати до търговия на основен пазар BSE на Българска Фондова Борса АД, считано от 15 юли 2024 г.

Набраните средства от емисията варианти са представени като други капиталови компоненти в отчета за финансовото състояние, нетно от разходите по емисията.

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Емисионна стойност на вариантите	3	-
Транзакционни разходи	(16)	-
Други капиталови компоненти	(13)	-

13. Възнаграждения на персонала

13.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(128)	(110)
Разходи за социални осигуровки	(22)	(19)
Провизии за неизползван отпуск	(2)	-
Провизии за пенсиониране	(10)	-
Разходи за персонала	(162)	(129)

13.2. Задължения към персонала

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

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	9	8
Задължения за осигурителни вноски	4	4
Задължения за неизползван отпуск	1	-
Провизии за пенсиониране	10	-
Задължения към персонала	24	12

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2025 г.

14. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми:	-	2 005	5 460	7 349
Облигационен заем:	2 000	-	38 000	40 000
Лихви по заеми	292	372	-	-
Сkonto	(19)	(20)	(16)	(19)
Общо балансова стойност	2 273	2 357	43 444	47 330

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

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 10 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 10 декември 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.

През месец август 2024 г., банковия кредит е изцяло погасен.

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 декември 2023 г. до 13 декември 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.

През месец ноември 2024 г., банковия кредит е изцяло погасен.

Банков кредит за оборотни средства:

- Лихвен процент – БЛП плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 450 хил. лв.;
- Срок на кредита – 20 ноември 2024 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява еднократно на падеж;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – Застраховка „Финансов риск“ в полза на банката.

През месец юли 2024 г., банковия кредит е изцяло погасен.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 8 300 хил. лв.;
- Срок на кредита – 26 декември 2031 г.;
- Погасителен план – еднократно погасяване в края на периода. При продажба на някой от ипотеките имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – първа по ред ипотека върху имоти, собственост на Дружеството.

В края на месец август 2024 г. е извършено частично предсрочно погасяване по главницата на кредита.

Към 31 декември 2024 г. нетекъщата част на задължението по главницата на заема е в размер на 5 460 хил. лв. (2023 г.: няма). Текущата част за задължението по лихви е в размер на 4 хил. лв. (2023 г.: няма).

Съгласно клаузите на договорите за банкови кредити Дружеството застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

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 и валута на облигационната емисия – 40 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 40 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Срок и вид на емисията – 9 години (108 месеца)/ публична;
- Срок на погасяване – 27 октомври 2030 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- 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;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти собственост на Дружеството, както и имоти собственост на дъщерните му дружества Балчик Лоджистик Парк ЕАД, Проджект Пропърти ЕООД и Спринг Пропърти ЕООД, в полза на Довереника на облигационерите.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството няма падежирали неизплатени задължения по облигационната емисия.

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност са както следва:

	Краткосрочни заеми '000 лв.	Дългосрочни заеми '000 лв.	Лихви по заеми '000 лв.	Сkonto '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2023	1 884	48 398	378	(45)	50 615
Парични потоци:					
Плащания	(1 079)	-	(2 224)	(57)	(3 360)
Постъпления	151	-	-	-	151
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	2 302	-	2 302
Други начисления	-	-	-	63	63
Прекласифициране	1 049	(1 049)	-	-	-
Разпределение към други резерви	-	-	(84)	-	(84)
1 януари 2024	2 005	47 349	372	(39)	49 687
Парични потоци:					
Плащания	(1 428)	(11 238)	(2 228)	(88)	(14 982)
Постъпления	472	8 300	-	-	8 772
Непарични промени:					
Начислени лихви	-	-	2 233	-	2 233
Други начисления	-	-	-	79	79
Други капиталови компоненти(варанти)	-	-	-	13	13
Прекласифициране	951	(951)	-	-	-
Разпределение към други резерви	-	-	(85)	-	(85)
31 декември 2024	2 000	43 460	292	(35)	45 717

15. Търговски и други задължения

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	9 722	19 926
Получени депозити	-	4
Финансови пасиви	9 722	19 930
Получени аванси	191	-
Други задължения	22	-
Данъчни задължения	14	2
Предплатени наеми	80	37
Нефинансови пасиви	307	39
Текущи търговски и други задължения	10 029	19 969

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

Към 31 декември 2024 г. търговските задължения на Дружеството в размер на 9 722 хил. лв. са формирани от:

- задължение във връзка с придобиването на две дъщерни дружества в размер на 5 192 хил. лв.;
- задължение във връзка с покупката на инвестиционни имоти в размер на 4 500 хил. лв.;
- и задължения към други контрагенти във връзка с оперативната дейност на Дружеството в размер на 30 хил. лв.

16. Приходи от продажби

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Приходи от продаба на апартаменти	4 387	-
Приходи от наеми	153	118
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Дием“	30	25
Други приходи от услуги	3	21
	4 573	164

17. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	86	517
Приходи от финансираня	3	21
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	472	75
	561	613

Дружеството реализира приходи от отчетени обезщетения по договори, във връзка с неспазени срокове и/или условия по сключените договори. През 2024 г. Дружеството се е споразумяло за удължаване на сроковете по или прекратяване на сключени договори, защитавайки своите интереси и отчитайки дължимите обезщетения.

18. Загуба от продажба на нетекущи активи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	197
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	-	(382)
Загуба от продажба на нетекущи активи	-	(185)

19. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Ел. енергия и вода	(79)	(48)
Разходи за консумативи	(2)	(2)
	(81)	(50)

20. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за застраховки	(17)	(14)
Други разходи за външни услуги	(12)	(22)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект „Карпе Дием“	(66)	(40)
Разходи за регулаторни и други такси	(12)	(17)
Независим финансов одит	(21)	(11)
Оценки на имоти	(8)	(5)
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(17)	(14)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект „Сънрайз Клуб“	(2)	(1)
Юридически услуги	-	(2)
Нотариални такси	(60)	-
Държавни и административни такси	(62)	-
Разходи по продажба на апартаменти	(11)	-
	(288)	(126)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2024 г. е в размер на 21 хил. лв. (2023 г. – 11 хил. лв.) През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

21. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Коректив за очаквани кредитни загуби	(3)	(85)
Разходи за местни данъци и такси	(315)	(284)
Лихви, глоби и неустойки	(1)	(5)
Други разходи	(10)	-
	(329)	(374)

22. Финансови разходи

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

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност:	(2 233)	(2 302)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(2 233)	(2 302)
Разходи по облигационна емисия	(41)	(54)
Разходи по управление на инвестиционен кредит	(28)	(21)
Банкови такси и комисиони	(10)	(8)
Финансови разходи	(2 312)	(2 385)

През 2024 г. разходи за лихви в размер на 85 хил. лв. (2023 г.: 84 хил. лв.) са капитализирани в стойността на другите резерви, като се отчитат и капитализират на годишна база.

23. Доход на акция и дивиденди

23.1. 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:

	2024	2023
Печалба/(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	1 431 000	(2 547 000)
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Доход/(загуба) на акция (в лв. за акция)	0.21	(0.37)

23.2. Дивидент

Съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС преобразуването на резултата за 2024 г. и 2023 г. може да бъде представено както следва:

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Финансов резултат, подлежащ на преобразуване	1 431	(2 547)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	(3 705)	-
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	(347)	185
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	1 138	(134)
Преобразуване по чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	(12 666)	(1 079)
тат за разпределяне	(14 149)	(3 575)

Няма положителен резултат за разпределение в резултат от преобразуването на финансовия резултат за 2024 г. и 2023 г.

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват мажоритарния акционер, лица под негов контрол, други свързани лица 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. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

24.1. Сделки със собственици

	2024	2023
	'000 лв.	'000 (лв.
Разходи за лихви, капитализирани в други резерви	(85)	(84)

24.2. Сделки с дъщерни дружества

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Увеличение на капитал на дъщерно дружество, чрез парична вноска	136	332
Увеличение на капитал на дъщерно дружество, чрез допълнителни вноски в „Други резерви“	50	24

24.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(26)	(21)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)
Общо възнаграждения	(29)	(23)

25. Разчети със свързани лица в края на годината

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	10	9
Общо текущи задължения към свързани лица	10	9
Общо задължения към свързани лица	10	9

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 10 хил. лв. (2023 г.: 9 хил. лв.) и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 8 хил. лв. (2023 г.: 7 хил. лв.) и неизплатени възнаграждения за декември на съответната година в размер на 2 хил. лв. (2023 г.: 2 хил. лв.), включително осигурителните вноски.

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 878 хил. лв. (2023 г.: 4 793 хил. лв.), в това число и капитализирани лихви в размер на 85 хил. лв. (2023 г.: 84 хил. лв.), отчетено в другите резерви на Дружеството.

26. Безналични сделки

През представените отчетни периоди 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.

27. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	10	10 728	26 827
Пари и парични еквиваленти	11	914	328
		11 642	27 155

Финансови пасиви	Пояснение	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми и други финансови пасиви	14	45 752	49 726
Търговски и други задължения	15	9 722	19 930
Задължения към свързани лица	25	10	9
		55 484	69 665

Вижте пояснение 4.13 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 28.

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 27. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

- **Анализ на пазарния риск**

• **Валутен риск**

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв., което минимизира в максимална степен наличието на валутен риск за Дружеството.

• **Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Дружеството е емитирало облигационен заем с лихвен процент, който е зависим от нивата на 6-месечния EURIBOR плюс надбавка, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск. Поради усложнената икономическа обстановка и флуктуациите в индекса EURIBOR, Ръководството на дружеството следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

- **Анализ на кредитния риск**

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 11 642 хил. лв.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	10 728	26 827
Пари и парични еквиваленти	914	328
Балансова стойност	11 642	27 155

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Към 31 декември 2024 г. 84 % от търговските и други вземания на Дружеството са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при вземанията (2023 г.: 57 %). Останалите търговски вземания се състоят от малък брой клиенти в различни индустрии в една географска област. Въпреки малкият брой контрагенти, ръководството счита, че Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1
Финансови активи по амортизирана стойност	
Търговски и други вземания	10 758
Пари и парични еквиваленти	914
Коректив за очаквани кредитни загуби	(30)
	11 642

- Анализ на ликвидния риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Заеми и други финансови пасиви	896	1 480	35 244	12 106
Търговски задължения	19 930	-	-	-
Задължения към свързани лица	9	-	-	-
Общо	20 835	1 480	35 244	12 106

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Заеми и други финансови пасиви	1 292	1 000	38 000	-
Търговски задължения	9 722	-	-	-
Задължения към свързани лица	10	-	-	-
Общо	11 024	1 000	38 000	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

29. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансовите активи към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2023 г.	Ниво 3 '000 лв.
Имоти	
- земя	2 777
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	62 065
31 декември 2024 г.	Ниво 3 '000 лв.
Имоти	
- земя	2 777
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	30 790

Справедливата стойност на имотите на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители. Тя се определя към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИДС случаи.

Земя и сгради (Ниво 3)

При определяне на стойността на земята е приложен сравнителният метод, при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Оценката на сградите (вкл. търговски обекти като част от тях) е извършена чрез прилагане на следните методи и свързаните с тях допускания:

- Метод на вещната стойност – представлява анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация. Той се основава на принципа на заместването, т.е. че при отсъствие на неблагоприятни фактори, свързани с време, неудобства, рискове или други обстоятелства, цената, която купувач на пазара би платил за оценявания актив, няма да бъде по – висока от разходите за монтаж или изграждане на еквивалентен актив. При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценявания обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

- Метод на пазарните сравнения - при който се изхожда както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за имота. Оценката се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на

оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

- Метод на капитализация на прихода - използва се при оценката на търговски и бизнес имоти, които генерират или ще генерира приходи от наем на база на сключени или прогнозни дългосрочни договори за наем. При този метод справедливата стойност се оценява на база на допускания за изгодите и задълженията от притежаването на определен имот. Използват се прогнозни входящи и изходящи парични потоци, към които се прилага дисконтов процент, за да се получи настояща стойност на актива.

- Тежестен метод – използва се комбинация от горепосочените методи за определяне на справедливата стойност на определени имоти на база на относителни тегла на използваните техники.

Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения. Входящите данни, използвани при оценяването са както следва:

Наем	Между 6.53 и 40.00 лв./кв. м
Дисконтов процент	5-8%

В случая е приложен и т.нар. тежестен метод – при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

Проект за изграждане на инвестиционни имоти (Ниво 3)

При определяне на стойността на проекта е приложен методът на дисконтираните парични потоци. Той взема предвид времето и размера на всички планирани входящи и изходящи парични потоци. Прогнозните нетни парични потоци се дисконтират обратно до датата на оценката, което е настоящата стойност на актива. Разработена е прогноза за оперативните разходи за всеки от отделите, както и за неразпределените оперативни разходи, като например мениджмънт и администрация, поддръжка, комунални услуги и др. Стойността при излизане от проекта се определя от прогнозата за годишния нетен оперативен доход за годината, непосредствено след края на периода на държане, разделена на доходността при излизане (процент на капитализация), изразена като процент. Така стабилизиращият постоянен темп на растеж на инвестицията се отразява в оценката. Извършените калкулации се базират на заложена вътрешна норма на възвръщаемост базирана на борсови индекси.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	Имоти	Инвестиционни ИМОТИ
	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари 2023 г.	2 776	62 448
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1	(1)
Излезли чрез продажба	-	(382)
Салдо към 31 декември 2023 г.	2 777	62 065
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	3 705
Новопридобити , чрез покупка	-	4 627
Инвестиционни имоти, класифицирани като материални запаси	-	(39 607)
Салдо към 31 декември 2024 г.	2 777	30 790

30. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на собствения капитал към нетния дълг в разумни граници.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Собствен капитал	55 268	53 765
Общо задължения	55 780	69 677
- Пари и парични еквиваленти	(914)	(328)
Нетен дълг	54 866	69 349
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.99	1:1.29

Изменението на съотношението през 2024 г. се дължи на намалението на общите задължения и увеличението на капитала в резултат на реализираната печалба през текущата година. Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или варианти или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Дружеството не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

31. Други регулаторни оповестявания

31.1. Въпроси, свързани с климата и други екологични въпроси

Изменението на климата може да повлияе върху активите и пасивите на предприятието през отчетния или в бъдещ период. Промените в законодателството, които са в резултат на климатичните въпроси, могат да са известни (напр. регулации или договорени ангажименти за смекчаване на ефектите от замърсяването) или само очаквани (напр. потенциални промени в бизнес моделите, както и в поведението на потребители, търговски контрагенти, кредитори и инвеститори). Те се отразяват на справедливата стойност на активите/пасивите независимо дали рисковете или възможностите, свързани с тях, са реални, или предполагаеми.

Дружеството обмисля да извърши проучване на възможностите за внедряване на нови технологични решения за намаляване на нивото на необходимата енергия, чрез производство на електрическа енергия от възобновяеми енергийни източници за своите ваканционни комплекси. Използването на възобновяема енергия в крайна сметка трябва да доведе до много по-ниски разходи за енергия.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството не е идентифицирало рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно влияние върху финансовите му отчети. Ръководството следи въздействието на свързаните с климата въпроси.

Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и динамиката в сферата на недвижимите имоти и не само. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Дружеството не произвежда продукт и не извършва дейност свързана със замърсяването на околната среда и водите.

31.2. Въпроси, свързани с макроикономическата среда

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), възлезе на 2.1% в края на 2024 г. (спрямо 5% в края на 2023 г.). Основните фактори, които допринесоха за забавянето на инфлацията, бяха по-ниската инфлация при храните поради базов ефект от високите темпове на растеж от предходната година, както и понижението на цените на промишлените стоки.

Същевременно храните и услугите продължиха да имат значителен положителен принос за общата инфлация.

Очаква се годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), да се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.3% (2.6% през 2024 г.). Основните групи, които ще допринасят за ускоряването на инфлацията, са храните, стоките и услугите с административно определяни цени и тютюневите изделия, които заедно с групата на услугите се очаква да имат най-висок положителен принос за общата инфлация в края на 2025 г. Прогнозираното нарастване на разходите за труд и силното потребителско търсене се очаква да продължат да оказват проинфлационен натиск в средносрочен план. Годишната инфлация в края на 2026 г. ще се забави до 2.1%, което ще се дължи най-вече на групите на храните и стоките и услугите с административно определяни цени, докато инфлацията при услугите се очаква да се запази на ниво, близо до това от 2024 г.

Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност.

Към датата на утвърждаването на самостоятелния финансов отчет за издаване Дружеството счита, че възприетите методи за управление, осигуряват необходимата степен на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността на Дружеството, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

При необходимост Дружеството ще предприеме допълнителни действия с цел обезпечаване на непрекъснатостта на работния процес.

32. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- На 16 януари 2025 г. Дружеството увеличи собствения капитал на дъщерното си дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД, чрез допълнителна парична вноска във Фонд „Други резерви“ в размер на 24 хил. лв.
- На 10 февруари 2025 г. е взето решение да бъде увеличен основния капитал на дъщерно дружество Спринг Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 746 хил. лв. на 9 800 хил. лв., разпределен в 9 800 хил. дяла с номинална стойност 1 лв. Увеличението на капитала е извършено чрез парична вноска. Обстоятелството е вписано в Търговския регистър на 21 февруари 2025 г.
- На 21 март 2025 г. Дружеството е извършено частично предсрочно погасяване по главницата на банковия си кредит.

33. Одобрение на финансовия отчет

Самостоятелния финансовият отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 31 март 2025 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 10 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

Долуподписаните:

1. Людмила Николова Даскалова, в качеството си на изпълнителен директор
и
2. Енчо Дончев Дончев, в качеството си на съставител

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът самостоятелен финансов отчет и пояснения към 31 декември 2024 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружеството.
2. Годишният самостоятелен доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата: 31 март 2025 год.
Гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

.....
/Людмила Даскалова – Изп. директор/

.....
/Енчо Дончев - Съставител/

ДОКЛАД
ЗА
ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА
НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ЗА 2024 г.

Настоящия доклад е изготвен от Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в съответствие с разпоредбата на чл. 12 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията (Обн. - ДВ, бр. 32 от 02.04.2013 г.; изм. и доп., бр. 41 от 21.05.2019 г.; изм., бр. 66 от 20.08.2019 г.; изм. и доп., бр. 61 от 10.07.2020 г.). Политиката за възнагражденията е разработена от Съвета на директорите и утвърдена от ОСА на 28 юни 2013 г., изменена и допълнена на ОСА, проведено на 31 август 2020 г., изменена и допълнена на ОСА проведено на 29 юни 2021 г.

Настоящият доклад съставлява самостоятелен документ към самостоятелния финансов отчет на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2024 г. Той съдържа преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през отчетната 2024 г. и програма за прилагане на политиката през следващата финансова година.

I. Информация за начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през 2024 г.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:

Действащата към настоящия момент Политика е разработена от Съвета на директорите на дружеството съгласно процедурата за приемане на решения от корпоративното ръководство. Всяко нейно изменение и допълнение се разработва от Съвета на директорите и се утвърждава от Общото събрание на акционерите. В съответствие с нормативните изисквания, Политиката е приета от редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 28 юни 2013 г., изменена и допълнена на ОСА, проведено на 31 август 2020 г., изменена и допълнена на ОСА от 29 юни 2021 г. и е оповестена чрез интернет-страницата на дружеството: (https://www.bsproperties.eu/investors_2020_01_0.htm).

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите ("Политиката") на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, дружеството няма създаден комитет по възнагражденията. При определяне на Политиката, Съветът на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е ползвал външни консултанти.

Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ има за цел да установи обективни критерии при определяне на възнагражденията на корпоративното ръководство на дружеството с оглед привличане и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета и мотивирането им да работят в интерес на дружеството и акционерите, като избягват потенциален и реален конфликт на интереси.

През отчетната финансова година Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ прилага Политиката в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещото развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейската икономическа конюнктура, при отчитане на Националния Кодекс за корпоративно управление.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи:

Съгласно действащата Политика, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ през отчетната финансова година е изплащало на членовете на Съвета на директорите постоянно възнаграждение, чийто конкретен размер е одобрен от Общото събрание на акционерите на Дружеството и се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и дружеството договори за управление. Размерът на постоянното възнаграждение отчита задълженията, степента на натовареност и ангажираност на членовете на Съвета на директорите в управлението на дружеството, както и възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на съвета. Постоянното възнаграждение отчита

наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

За Финансовата 2024 г. месечните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите са определени както следва: брутно месечно възнаграждение на изпълнителния член в размер на 1 280 лв., а на членовете на Съвета месечното брутно възнаграждение в размер на 500 лв.

През отчетната 2024 г. не са изплащани променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:

През отчетната 2024 г. не са предоставяни опции върху акции, вкл. акции на дружеството, права за придобиване на финансови инструменти или друг вид променливо възнаграждение. Съгласно чл. 12, ал. 2 от Политиката за възнагражденията на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, само с решение на Общото събрание на акционерите се определят конкретните условия и параметри, при които може да се предостави такова променливо възнаграждение за всеки отделен случай при спазване разпоредбите на законодателството.

Критериите за постигнатите резултати през 2024 г., въз основа на които е възможно да бъде предоставено друг вид променливо възнаграждение, са резултатите от дейността и други нефинансови показатели, определени в чл. 6 от Политиката за възнагражденията на дружеството.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:

Поради фактът, че Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ през отчетната 2024 г. е изплащало на корпоративното ръководство само постоянно възнаграждение, не са установени и прилагани методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнати резултати.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:

Всички членове на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ получават месечно възнаграждение, конкретния размер на което се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Възнаграждението се изплаща при условията и в сроковете на сключените между членовете на Съвета на директорите и дружеството договори за управление. В действащата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите не е установявана зависимост между постоянните възнаграждения, получавани от членовете на корпоративното ръководство и финансово икономическото състояние на дружеството. При констатиране на нанесени вреди на Дружеството от членовете на Съвета на директорите, предоставените от тях гаранции за управление по решение на Общото събрание на акционерите, могат да се превеждат в полза на Дружеството.

6. Основни плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не прилага схема на изплащане на бонуси и/или на други непарични допълнителни възнаграждения. За 2024 г. членовете на корпоративното ръководство са получили само постоянни възнаграждения, като плащанията на възнагражденията се осъществяват по банков път ежемесечно.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо:

По отношение на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е налице ангажимент на дружеството за допълнително доброволно пенсионно осигуряване на членовете на корпоративното ръководство и дружеството няма задължения за внасяне на вноски в полза на членовете на Съвета на директорите за отчетната финансова година.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:

Съгласно чл. 7, ал. 1 от действащата Политика на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, изплащането на 40 %

от променливото възнаграждение се разсрочва за период от 3 години, като разсрочената част от променливото възнаграждение се изплаща пропорционално или чрез постепенно нарастване, всяка година, през периода на разсрочване. През отчетната 2024 г. не е вземано решение за изплащане на променливи възнаграждения и съответно не са определени периоди на отлагане на изплащането им.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:

В чл.10 на действащата Политика на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са предвидени следните условия и обезщетения при прекратяване на договора с член на Съвета на директорите:

- При прекратяване на договор с член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран дружеството не дължи обезщетение.
- При прекратяване на договора с член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ преди изтичане на мандата, за който е избран не по негова вина дружеството не му дължи обезщетение.
- При неспазване на срока на предизвестието при предсрочно прекратяване на договора с член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не се дължи обезщетение.
- При предсрочно прекратяване на договора с член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ поради неспазване на клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност обезщетение не се дължи.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:

В действаща Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е предвидена такава възможност.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10:

В действаща Политика за възнагражденията за членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е предвидена такава възможност.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване:

Членове на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2024 г. са:

Людмила Николова Даскалова – член на СД и изпълнителен директор

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 30 юни 2027 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

Зорница Пламенова Ботинова – председател на СД

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 30 юни 2027 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

Енчо Дончев Дончев – член на СД;

- Срок на договора – равен на вписания в Търговския регистър мандат на Съвета на директорите, а именно до 30 юни 2027 г.
- Договорът се прекратява с изтичане на мандата.
- При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

През отчетната 2024 г. Дружеството прекрати договорните си отношения с един от членовете на Съвета на директорите – Мария Дончева Желязкова.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

С решение на редовното общо годишно събрание на акционерите от 30 юни 2022 г. месечното брутно възнаграждение на изпълнителния член от Съвета на директорите е определено в размер на 1 280 лв., а на останалите членове то е в размер на 500 лева.

През 2024 г. на ключовия управленски персонал на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са изплатени следните възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)
Людмила Николова Даскалова	Член на СД и изпълнителен директор	15 360.00
Зорница Пламенова Ботинова	Председател на СД	5 795.23
Мария Дончева Желязкова	Член на СД	4 070.24
Енчо Дончев Дончев	Член на СД	904.76

За 2024 г. не са изплащани и не се предвиждат изплащания на други материални стимули.

Мария Дончева Желязкова в периода м.01-м.02.2025 г. е в отпуск по майчинство. Мария Дончева Желязкова е освободена от заеманата позиция през м.11.2024 г. след проведено ИОСА и на нейно място е избран Енчо Дончев Дончев.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година

През 2024 г. на ключовия управленски персонал на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са начислени и изплатени следните възнаграждения:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)	Нетно възнаграждение (лева)
Людмила Даскалова	Член на СД и изпълнителен директор	15 360.00	13 078.08
Зорница Ботинова	Председател на СД	5 795.23	5 219.04
Мария Желязкова	Член на СД	4 070.24	2 645.51
Енчо Дончев Дончев	Член на СД	904.76	263.09

Мария Дончева Желязкова в периода м.01-м.02.2025 г. е в отпуск по майчинство. Мария Дончева Желязкова е освободена от заеманата позиция през м.11.2024 г. след проведено ИОСА и на нейно място е избран Енчо дончев Дончев.

През 2024 г. членовете на Съвета на директорите на дружеството не са получавали променливи и непарични възнаграждения. Дружеството няма условни и разсрочени задължения, възникнали през годината. Към 31 декември 2024 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не дължи суми за изплащане на пенсии или обезщетения при пенсиониране.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение (лева)
Людмила Николова Даскалова – изпълнителен член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ	Управител на Проджект Пропърти ЕООД	6 111.16
Людмила Николова Даскалова – изпълнителен член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ	Управител на Спринг Пропърти ЕООД	6 666.72
Людмила Николова Даскалова – изпълнителен член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ	Изпълнителен член на СД на Балчик Лоджистик Парк ЕАД	555.56
Зорница Пламенова Ботинова –член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ	Член на СД на Балчик Лоджистик Парк ЕАД	500.00
Енчо Дончев Дончев –член на СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ	Член на СД на Балчик Лоджистик Парк ЕАД	500.00

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им

През 2024 г. никой от членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е получавал възнаграждение под формата на разпределение на печалбата и/или други бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор

Договорите с членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не предвиждат извършване на допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайните им функции.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година

През 2024 г. е извършвана промяна в състава на Съвета на директорите. На проведено ИОСА на 15 ноември 2024 г. е взето решение за смяната на Мария Дончева Желязкова като член на СД с Енчо Дончев Дончев. Новия член встъпва във мандата на заменения до 30.06.2027 г. Не е плащано обезщетение на освободения член на СД.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д"

През 2024 г. никой от членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е получавал непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ – „д“.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите

През 2024 г. по отношение на никой от членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не са налице предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година;

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на дружеството или други схеми за стимулиране въз основа на акции на членовете на корпоративното ръководство, но такива не са изплащани или предоставяни през отчетната 2024 г.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне

Година	2019 г. в хил. лв.	2020 г. в хил. лв.	Измене ние 2020 г. спрямо 2019 г. %	2021 г. в хил. лв.	Измене ние 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022 г. в хил. лв.	Измене ние 2022 г. спрямо 2021 г. %	2023 г. в хил. лв.	Измене ние 2023 г. спрямо 2022 г. %	2024 г. в хил. лв.	Измене ние 2024 г. спрямо 2023 г. %
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	18	18	-	20	11 %	20	-	22	10%	26	18 %
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	9	9	-	9	-	10	11 %	11	10 %	9	(18) %
Резултати на дружеството – печалба-(загуба)	566	31	(95) %	319	93 %	2 836	789 %	(2 547)	(190) %	1 431	156 %
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	54	55	2 %	60	9 %	73	22 %	90	23 %	102	13 %
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година	12	12	-	11	(8) %	13	18 %	14	8 %	21	50 %

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение

През 2024 г. на членовете на Съвета на директорите не е изплащано променливо възнаграждение, респективно не е изисквано връщане такова възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

През 2024 г. не са настъпили отклонения от процедурата по прилагането на политиката за възнагражденията. Съветът на директорите следи степента на сигурност, осигуряваща непрекъснатост на дейността и наблюдение, анализ и оценка на рисковете и ликвидността. Те очакват, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължи изплащането на постоянното месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството не е отчитало и изплащало променливи възнаграждения през отчетната 2024 г.

II. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

В настоящата Политика за възнагражденията на Съвета на директорите за залегнали основните принципи на Наредба 48 на КФН.

Политиката има за цел да подкрепи дългосрочните бизнес цели на дружеството и да насърчава поведение, което подкрепя създаването на стойност за акционерите, като в същото време осигурява конкурентно възнаграждение, което е достатъчно да привлече и задържи директори с качества, необходими за успешно управление и развитие на дружеството.

Тази политика е разработена за прилагане за дълъг период от време, освен в случай, че акционерите на дружеството не поискат нейната актуализация и промяна. Изменения в утвърдената от Общото събрание на акционерите Политика, се приемат по реда на нейното изготвяне и утвърждаване.

Съветът на директорите счита, че залегналите в политиката принципи за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни с оглед на постигнатите финансови резултати през отчетния период. Тяхното прилагане и занапред ще бъде приоритет на Съвета на директорите.

Съвета на директорите е отговорен за своевременното оповестяване на утвърдената от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията и последващите изменения в нея.

Членовете на Съвета на директорите приемат, че при съществено изменение на бизнес средата, финансовите показатели и рискове и във връзка с изискванията на чл. 11, ал. 4 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г., Политиката за възнагражденията ще бъде преразгледана и предвидените промени ще бъдат гласуване от ОСА.

Към края на отчетната 2024 г. на членовете на Съвета на директорите не са изплатени, начислените за м. декември 2024 г. постоянни възнаграждения в размер на 2 хил. лв. Същите се очаква да бъдат уредени през следващата 2025 г.

гр. Варна
31 март 2025 г.

Изпълнителен директор:
/Людмила Даскалова/