

Доклад на независимия одитор
Годишен консолидиран доклад за дейността
Консолидиран финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2024 г.

Съдържание

	Страница
Годишен консолидиран доклад за дейността	1
Консолидиран отчет за финансовото състояние	24
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	25
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	26
Консолидиран отчет за паричните потоци	27
Пояснения към консолидирания финансов отчет	28
Декларация по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК	61
Доклад на независимия одитор	-
Одитиран самостоятелен финансов отчет на предприятието-майка	-

Годишен консолидиран доклад за дейността

Консолидирания доклад за дейността на Групата на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2024 г. представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. 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-майка 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 Групата.

Правен статут и обща информация за Групата

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружеството – майка) 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 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.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175161352 и е установено на територията на Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в 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.

Групата се състои от Дружество-майка и дъщерни дружества – Проджект Пропърти ЕООД с ЕИК 124060334, Спринг Пропърти ЕООД с ЕИК 206965287 и Балчик Лоджистик Парк ЕАД с ЕИК 203817664.

Основната дейност на Проджект Пропърти ЕООД 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. 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. Дружеството се представлява и управлява от управителя Людмила Николова Даскалова.

Основната дейност на Спринг Пропърти ЕООД 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. Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дружеството се представлява и управлява от управителя Людмила Николова Даскалова.

Основната дейност на Балчик Лоджистик Парк ЕАД 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. Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България и адрес на управление в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Людмила Николова Даскалова.

Дъщерните дружества нямат регистрирани клонове в страната и чужбина.

Във връзка със статута на Дружеството-майка, те прилагат Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) при съставянето на консолидирания финансов отчет за 2024 г. и формиране на резултатите от дейността.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Групата

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Дружеството-майка е акционерно дружество със специална инвестиционна цел - инвестиране в недвижими имоти.

Групата си поставя следните инвестиционни цели:

- 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.
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството-майка 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-майка;
- 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 ЗДСИЦДС обхвата на допустимите инвестиции от Дружеството-майка 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 влагат в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството-майка.
- до 10 на сто от активите на Дружеството-майка в едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;
- до 30 на сто от активите на Дружеството-майка в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
- до 10 на сто от активите на Дружеството-майка в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

Общия размер на инвестициите на Дружеството-майка позволени по ЗДСИЦДС 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-майка 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 Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Дълговите инструменти 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-майка са от 11 декември 2024 г. на цена 23.20 лв. за акция.

Съгласно чл. 27 от Устава на Дружеството-майка 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. 1126, 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-майка 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 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-майка, при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦДС дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС 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-майка има едностепенна система на управление.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството-майка.

Дружеството-майка се управлява от Съвет на директорите в следния 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-майка се представлява и управлява към 31 декември 2024 г. от Изпълнителния директор – Людмила Николова Даскалова.

През периода не е имало промени в състава на управителните органи и представителството на Дружеството-майка.

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;

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

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 Групата и управителните ѝ 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 Групата, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите на Групата 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 Групата и за нейното бъдеще. Групата 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 Групата 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 Групата и основни рискове, пред които е изправена

1.1. Основни финансови показатели и съотношения

ПОКАЗАТЕЛИ	2024	2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Приходи	8 882	3 577	5 305	148%
Разходи	(7 458)	(3 430)	(4 028)	117%
Финансов резултат за периода, след данъци	1 420	147	1 273	866%
Финансов резултат за периода, след данъци / Приходи	16%	4%		

2. Рискове, свързани с бизнеса на Групата и с отрасъла, в който извършва дейността си

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

2.1. Систематични рискове:

- *Валутен риск*

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за нея не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

- *Лихвен риск*

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Групата е емитирала 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 Групата следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити (вж. пояснение 14).

- *Кредитен риск*

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на консолидирания отчет за финансовото състояние, които възлизат на 11 668 хил. лв.

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

Групата 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 Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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.

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

- *Ценови риск*

Групата е изложена на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. 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. Групата периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. 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 обуславя инвестиционна активност.

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да влияят на цените на недвижимите имоти. Високата инфлация може да доведе до увеличение на цените на строителните материали и работната ръка, което в крайна сметка може да повиши цените на недвижимите имоти. Други важни аспекти, които трябва да се вземат предвид, са демографските тенденции, технологичните иновации, геополитическите събития и екологичните рискове. Обсъждането на тези фактори може да помогне за разбирането на по-широкия контекст и за управлението на ценовия риск при инвестиции в недвижими имоти.

Ръководството идентифицира, оценява и управлява различните видове рискове, свързани с инвестициите в недвижими имоти, като предприема подходящи мерки за намаляване на тези рискове чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в различни видове недвижими имоти в различни

региони и сектори, като това помага за намаляване на риска, свързан с евентуални промени в пазарните цени и наемите.

2.2. Несистематични рискове:

- *Фирмен и бизнес риск*

Групата инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България. Оперативните и финансовите резултати на Групата са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който дружествата от групата оперират. 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 Групата фактори, върху които то тя 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 Групата имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Ръководството на Групата.

Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурност, пред които е изправена Групата, 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 Групата 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 Групата и стойността на нейните 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. Групата 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.

3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността на Групата, както и описание на състоянието на Групата и разяснение на годишния 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 услуги	3	21	(18)	(86%)
Приходи с обезщетителен характер	86	517	(431)	(83%)
Други приходи	3	21	(18)	(86%)
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	472	75	397	529%
Приходи от продажба на апартаменти	4 387	-	4 387	-
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 748	-	3 748	-
Общо приходи от дейността	8 882	777	8 105	1 043%

Общо приходите от дейността през 2024 г. нарастват с 8 105 хил. лв., или с 1 043 % до 8 882 хил. лв., спрямо 777 хил. лв. през 2023 г. С най-голям относителен дял през 2024 г. са приходите от продажба на апартаменти – 49.39 % от общо приходите от дейността, следван от промяната в справедливата стойност на инвестиционни имоти и приходите от възстановен коректив за очаквани кредитни загуби, респективно 42.20% и 5.31%.

През 2024 г. Групата реализира приходи от наеми в размер на 153 хил. лв., спрямо 118 хил. лв. през 2023 г. Групата отдава под наем част от своите имоти.

Всички приходи на Групата са от България.

Разходи за дейността

ПОКАЗАТЕЛИ	2024	2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Разходи за материали	(87)	(54)	(33)	61%
Разходи за външни услуги	(412)	(173)	(239)	138%
Разходи за персонала	(178)	(132)	(46)	35%
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	-	(1)	1	(100%)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(24)	(74)	50	(68%)
Други разходи	(404)	(426)	22	(5%)
Балансова стойност на продадени апартаменти	(4 041)	-	(4 041)	-

Загуба от продажба на нетекущи активи	-	(185)	185	(100%)
Общо разходи за дейността	(5 146)	(1 045)	(4 101)	392%

Разходите за дейността нарастват с 4 101 хил. лв. или с 392% от 1 045 хил. лв. през 2023 г. на 5 146 хил. лв. през 2024 г., основно в разходите за външни услуги и балансовата стойност на продадени апартаменти. През 2024 г. настъпи промяна в инвестиционните намерения на Групата, а именно: възможността за реализация на апартаменти от апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик предвид благоприятната пазарна конюнктура, чрез продажба на контрагенти.

Разходите за външни услуги (с дял 8.01%) са се увеличили с 239 хил. лв. или със 138% от 173 хил. лв. през 2023 г. на 412 хил. лв. през 2024 г.

Разходите за персонала (с дял 3.46%) са се увеличили със 46 хил. лв. или с 35 % от 132 хил. лв. през 2023 г. до 178 хил. лв. през 2024 г. В резултат на увеличението на МРЗ за 2024 г. са индексирани и възнагражденията на персонала. Средно списъчният състав на персонала е 9 лица (за 2023 г.: 7 лица).

Другите оперативни разходи заемат 7.85% относителен дял от разходите за дейността и са намалели с 22 хил. лв., или с 5% от 426 хил. лв. през 2023 г. на 404 хил. лв. през 2024 г.

Финансови приходи и разходи

ПОКАЗАТЕЛИ	2024	2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Печалба от изгодна покупка	-	2 800	(2 800)	100%
Общо финансови приходи	-	2 800	(2 800)	100%
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%
Общо финансови разходи	(2 312)	(2 385)	73	(3%)

С най-голям относителен дял (96.58%) във финансовите разходи са разходите за лихви по заеми, отчитани по амортизируема стойност, които са намалели с 69 хил. лв., или с 3 % от 2 302 хил. лв. през 2023 г. до 2 233 хил. лв. през 2024 г. Нарастването е в резултат на зависимостта на Дружеството-майка от 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	3 736	(268)
Нетен финансов резултат, след данъци	1 420	147

Активи

ПОКАЗАТЕЛИ	2024	2023	Изменение	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	%
Инвестиционни имоти	63 633	94 865	(31 232)	(33%)
Имоти, машини и съоръжения	3 144	3 167	(23)	(1%)
Общо нетекущи активи	66 777	98 032	(31 255)	(32%)
Материални запаси	35 566	-	35 566	-
Търговски и други вземания	10 768	28 009	(17 241)	(62%)
Пари и парични еквиваленти	940	416	524	126%
Общо текущи активи	47 274	28 425	18 849	66%

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)	-
Натрупана печалба	5 979	4 559	1 420	31%
Общо собствен капитал	57 916	56 424	1 492	3%
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	43 444	47 336	(3 892)	(8%)
Общо нетекущи пасиви	43 444	47 336	(3 892)	(8%)
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	2 273	2 357	(84)	(4%)
Търговски и други задължения	10 372	20 318	(9 946)	(49%)
Задължения към персонала	25	13	12	92%
Краткосрочни задължения към свързани лица	11	9	2	22%
Общо текущи пасиви	12 681	22 697	(10 016)	(44%)
Общо собствен капитал и пасиви	114 041	126 457	(12 416)	(10%)

Финансови показатели

Коефициент	2024	2024	Изменение	% на динамика
Рентабилност на собствения капитал (ROE)	0.025	0.003	0.022	841.10%
Рентабилност на пасивите	0.025	0.002	0.023	1105.15%
Нетна рентабилност на активите (ROA)	0.012	0.001	0.011	971.06%
Коефициент за бърза ликвидност	1.038	1.379	(0.340)	(24.69%)
Обща задлъжнялост	0.969	1.241	(0.272)	(21.91%)

4. Важни събития, настъпили през 2024 г.:

- В края на месец януари 2024 г. е прекратен 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-майка 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. Групата придоби недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик – поземлен имот, ведно с построяните 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 Дружеството-майка 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. е сключен 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. Групата е получила 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. е подадено уведомление 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 на Дружеството-майка, 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. е погасен изцяло банков кредит за оборотни средства в размер на 450 хил. лв.

• На 16 август 2024 г. е сключен договор с кредитна институция за получаване на инвестиционен кредит в размер на 8 300 хил. лв., като в края на месеца е извършено частично предсрочно погасяване на главницата по кредита.

• През месец август 2024 г. е погасен предсрочно изцяло един от инвестиционните кредити на Групата.

• 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 на Дружеството-майка, 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.

• През месец ноември 2024 г. е погасен изцяло банков кредит-овърдрафт.

• През 2024 г. Групата 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.

5. 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 консолидирания финансов отчет за издаване Групата 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 Групата, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

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

6. Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

Групата отчита печалба за периода в размер на 1 420 хил. лв. Паричният поток от оперативна дейност за годината приключваща на 31 декември 2024 г. е положителен в размер на 14 187 хил. лв., като към тази дата текущите активи превишават текущите пасиви с 34 593 хил. лв.

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

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Финансовите отчети на Групата 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 Групата

7. Предвиждано развитие на Групата

Основната инвестиционна цел на Групата е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Групата 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.

Групата има следните основни инвестиционни цели:

- генериране на доходност и ефективни постъпления от продажби на обекти в апартаментен комплекс „Карпе Дием“ в гр. Балчик;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството-майка 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.

Групата 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 и инвестиционна цел. 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 и по света. 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. Групата 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.

Групата 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.

Групата 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.

8. Важни научни изследвания и разработки

Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

9. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите на Дружеството-майка. 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 Групата, както и целите и политиката на ръководството по отношение управление на риска вижте пояснение 28 от консолидирания финансов отчет.

10. Разкриване на регулирана информация

През 2024 г. Групата 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-майка: https://www.bsproperties.eu/investors_2024_30_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

Основният продукт, който предлага Групата на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Групата недвижими имоти. Групата 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 Групата няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

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

През 2024 г. Групата не е извършвала 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. 5 % от имотите на Групата са отдавани под наем.

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

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

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

Анализ на приходите на Групата е представен в раздел I, т. 3 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. 4 от настоящия доклад. През 2024 г. Групата няма сключени съществени сделки.

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 Групата няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната ѝ дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сделките със свързани лица са подробно оповестени в пояснение 25 към консолидирания 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 характер за дружествата от Групата, имащи съществено влияние върху дейността ѝ.

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

Групата 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

Към края на отчетния период Дружеството-майка притежава 100 % от дяловете/акциите на три специализирани дружества по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Групата притежава инвестиционен портфейл от активи, формиран от недвижими имоти, находящи се в гр. Балчик, с. Равда, община Несебър, гр. Каварна, с. Баня /общ. Разлог/. Групата не притежава инвестиции в чужбина.

Балансовата стойност на имотите на Групата към 31 декември 2024 г. е 99 199 хил. лв. (2024 г.: 94 865 хил. лв.) и е формирана от:

- Балансова стойност на инвестиционни имоти към 31 декември 2024 г. в размер на 63 633 хил. лв. (2023 г. 94 865 хил. лв.);

- Балансова стойност на материални запаси – апартаменти за продажба към 31 декември 2024 г. в размер на 35 566 хил. лв. (2023 г. – няма);

Повече информация е представена в пояснение 5, 8 и 9 към консолидирания финансов отчет.

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

Основните източници на финансиране на дейността на Групата са банковите заеми, облигационен заем и постъпленията от клиенти.

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

Дружеството-майка в качеството си на заемополучател е получило четири банкови заема и е емитирал един облигационен заем. Подробна информация за получените и погасени в Дружеството-майка заеми е представена в пояснение 14 към консолидирания 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

Към 31 декември 2024 г. дружествата от Групата не са отпуснали 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-майка 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 Групата 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

Групата не е публикувала 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

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

Групата 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 Групата до момента тя се е финансирала чрез собствен и привлечен капитал, постъпления от оперативна дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на Групата, 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 дружествата в Групата 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 дружествата от Групата 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

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

Групата спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Групата 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 Групата, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

Дружеството-майка не притежава инвестиции в дялови ценни книжа извън нейната 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 на Дружеството-майка, 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-майка и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството-майка, 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 Групата 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

Групата 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-майка и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството-майка. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството-майка, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството-майка; 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.

Настоящият 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.

III. КОНСОЛИДИРАНА 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 независим финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ) и други закони и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискуемото съгласно чл. 40 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 Групата в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

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

Управлението на Групата се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, 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-майка.

В управлението на Групата 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 Групата 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 Групата като цяло.

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

2. Обяснение от страна на Групата 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

Групата 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 Групата 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 Групата.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Групата 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 Групата 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 Групата 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 Групата 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 Групата своевременно. Ръководството на Групата преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Групата са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Групата, 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 годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Групата, 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-майка, 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-майка за периода, с изключение на промените свързани с акциите притежавани от акционерите, включени в таблицата по-долу.

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

31 декември 2024 г.				31 декември 2023 г.		
Акционер	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
		37.30			37.47	

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

Дружеството-майка 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-майка 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-майка 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-майка 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-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители), 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-майка 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 Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ:

- 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-майка;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове 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-майка 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-майка.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят годишен доклад за дейността, който се представя и се приема 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-майка. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Групата.

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

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-майка е приложило един от основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията-майка 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-майка и нейното 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 Групата, 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 Групата 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-майка, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството-майка.

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-майка и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ 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-майка.

През 2024 г. Общото събрание на акционерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството-майка 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-майка. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството-майка и тях или свързани с тях лица.

През 2024 г. не са сключвани сделки между Групата 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 Групата, 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 изразяването на сигурност по устойчивостта 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 и чрез представители.

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

Текстовете в писмените материали, 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 Групата гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана 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

Групата 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

Ръководството на Групата 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. Групата 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 Групата 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, се 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.

Дружествата от Групата не произвеждат продукт и не извършват дейност свързана със замърсяването на околната среда и водите.

За ръководството на Групата е от съществено значение наетия персонал да бъде удовлетворен от своя труд и да се чувства съпричастен с проблемите и постиженията. 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 Групата 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 Групата 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, броят на мъжете е 9 лица, а на жените 3 лица. Възрастовия диапазон на списъчния персонал към 31 декември 2024 г. е между 43 години и 65 години.

Ръководството на Групата 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 Групата.

Групата стриктно спазва приетите от ръководството политики относно персонала.

Ръководството на Групата поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика, отчитайки 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 Групата практики осигуряват надежден баланс между развитието на Групата и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която тя функционира.

Дата: 22 април 2025 г.

Изпълнителен директор: _____

/Людмила Даскалова/

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	63 633	94 865
Имоти, машини и съоръжения	7	3 144	3 167
Нетекущи активи		66 777	98 032
Текущи активи			
Материални запаси	9	35 566	-
Търговски и други вземания	10	10 768	28 009
Пари и парични еквиваленти	11	940	416
Текущи активи		47 274	28 425
Общо активи		114 051	126 457
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 варанти)	12.4	(13)	-
Натрупана печалба		5 979	4 559
Общо собствен капитал		57 916	56 424
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	14	43 444	47 330
Отсрочени данъчни пасиви	15	10	6
Нетекущи пасиви		43 454	47 336
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	14	2 273	2 357
Търговски и други задължения	16	10 372	20 318
Задължения към персонала	13.2	25	13
Краткосрочни задължения към свързани лица	25.2	11	9
Текущи пасиви		12 681	22 697
Общо пасиви		56 135	70 033
Общо собствен капитал и пасиви		114 051	126 457

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 22 април 2025 г.

Заверил съгласно одиторски доклад

Одит Корект ООД, одиторско дружество, рег. № 064

Росица Тричкова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран 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	17	4 573	164
Други приходи	18	561	613
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	3 748	(1)
Загуба от продажба на нетекущи активи	199	-	(185)
Разходи за материали	20	(87)	(54)
Разходи за външни услуги	21	(412)	(173)
Разходи за персонала	13.1	(178)	(132)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	7	(24)	(74)
Балансова стойност на продадените апартаменти	9	(4 041)	-
Други разходи	22	(404)	(426)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност		3 736	(268)
Печалба от изгодна покупка	5.2	-	2 800
Финансови разходи	23	(2 312)	(2 385)
Печалба за годината		1 424	147
Разходи/ Приходи за данъци върху дохода		(4)	-
Общо всеобхватен доход за годината		1 420	147
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция	24.1	0.21	0.02

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 22 април 2025 г.

Заверил съгласно одиторски доклад

Одит Корект ООД, одиторско дружество, рег. № 064

Росица Тричкова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран 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	-	4 559	56 424
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	-	-	-	-	1 420	1 420
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	-	1 420	1 420
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 925	40 147	4 878	(13)	5 979	57 916

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	6 925	40 147	4 709	4 412	56 193
Изменение на резерв, нетно	-	-	84	-	84
Сделки със собствениците	-	-	84	-	84
Печалба за годината	-	-	-	147	147
Общо (всеобхватна загуба) за годината	-	-	-	147	147
Салдо към 31 декември 2023 г.	6 925	40 147	4 793	4 559	56 424

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 22 април 2025 г.

Заверил съгласно одиторски доклад

Одит Корект ООД, одиторско дружество, рег. № 064

Росица Тричкова, управител и регистриран одитор, отговорен за одита

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

	Пояснение	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Оперативна дейност			
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. предоставени аванси		(535)	-
Постъпления от възстановени аванси за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч. и обезщетения		8 270	111
Постъпления от клиенти		6 668	655
Плащания към доставчици		(644)	(545)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(152)	(120)
Постъпления от възстановени данъци		426	18
Плащания за данъци		(1 266)	(457)
Придобиване на машини и съоръжения		-	-
Други постъпления /(плащания) от оперативната дейност, нетно		1 420	1 358
Нетен паричен поток от оперативна дейност		14 187	1 020
Инвестиционна дейност			
Постъпления/ (плащания) във връзка с придобиване на инвестиции в дъщерни дружества, включително предоставени аванси, нетно от парични средства		(14 708)	(1 164)
Постъпления от продажба на дъщерни дружества		6 088	3 742
Възстановен аванс за придобиване на дъщерни дружества		1 167	-
Други постъпления/(плащания) от инвестиционна дейност		-	(2)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(7 453)	2 576
Финансова дейност			
Получени заеми	14	8 772	151
Плащания по получени заеми	14	(12 666)	(1 079)
Плащания на лихви	14	(2 228)	(2 225)
Плащания на такси и комисионни	14	(37)	(21)
Постъпления/(плащания), нетно, свързани с други капиталови компоненти (варанти)	14	(13)	-
Други плащания за финансова дейност	14	(38)	(84)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(6 210)	(3 258)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		524	338
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		416	78
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11	940	416

Съставил: _____
/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор: _____
/Людмила Даскалова/

Дата: 22 април 2025 г.

Заверил съгласно 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, компания-майка и неговите дъщерни предприятия („Групата“) 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-майка Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352.

То 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.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е променял наименованието си или други средства за идентификация от края на предходния отчетен период.

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.

Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е в Република България, гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет.1, ап. 1. До тази дата седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4.

Акциите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а дълговите инструменти са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

LEI кодът на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е 8945008G3DTHTI8OS118.

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

- Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- 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-майка се представлява от изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

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

Към 31 декември 2024 г. капиталът на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Собствеността е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството-майка. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е публично дружество, чийто акции се търгуват на регулиран пазар и същото се подчинява на изискванията за оповестяване в съответствие с правото на ЕС или на еквивалентни международни стандарти, осигуряващи адекватна степен на прозрачност по отношение на собствеността му, т. е. последното не притежава краен действителен собственик - физическо лице е за него е налице изключение по § 2, ал.1, т.1 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас на дъщерните дружества, включени в консолидацията, е предоставена в пояснение 5.1.

Всички дружества от Групата на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не са променяли наименованията си от предходния отчетен период.

2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Консолидираният финансов отчет на Групата 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.

Предприятието майка изготвя и самостоятелен финансов отчет, в който инвестициите в дъщерни предприятия се представят по цена на придобиване в съответствие с МСС 27 "Самостоятелни финансови отчети". Самостоятелният финансов отчет на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 31 март 2025 г.

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

2.2. Прилагане на принципа-предположение за действащо предприятие

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

Към 31 декември 2024 г. Групата отчита положителен нетен оборотен капитал в размер на 34 593 хил. лв. Финансовият резултат за отчетния период е печалба в размер на 1 420 хил. лв., а неразпределената печалба възлиза на 5 979 хил. лв. Групата регулярно погасява задълженията си към контрагенти и поддържа стабилна ликвидна позиция. Освен това, паричният поток от оперативна дейност е положителен и възлиза на 3 736 хил. лв., което допълнително потвърждава способността на Групата да генерира достатъчен паричен ресурс за поддържане и развитие на дейността.

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Финансовите отчети на Групата 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 Групата.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2024 г.

Групата е приела 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 Групата за годишния период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или финансовото състояние на Групата:

- 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 Групата

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 Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата 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;
- 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 счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

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

Консолидираният финансов отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на инвестиционните имоти, оценявани по справедлива стойност. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

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

Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

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

и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания 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 База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на Дружеството-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2024 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на

придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието майка.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата 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.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата определя един оперативен сегмент „Недвижими имоти“.

Групата осъществява дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената за Групата. 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.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във консолидирания финансов отчет.

Всички нетекущи активи на Групата се намират в България. Приходите му също са от източник в България. Активите на Групата, 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 на оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегмента в предходни отчетни периоди.

4.8. Приходи

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

4.9. Приходи от финансиране

Първоначално финансиранятия се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Групата ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Групата за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Групата 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.

4.10. Оперативни разходи

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

4.11. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.12. 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 земята се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие 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 Групата 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

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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“.

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

4.13. Отчитане на лизинговите договори

Групата като лизингополучател

Групата е избрала 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.

Групата като лизингодател

Като лизингодател, Групата 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 Групата. 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“.

4.14. Тестове за обезценка на имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Групата 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 Групата 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 Групата, 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 Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата 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.

4.15. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земи, 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 отчета 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 4.8 и пояснение 4.10.

4.16. Финансови инструменти

4.16.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата 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.

4.16.2. 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 като дългови инструменти по амортизирана стойност;

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

- бизнес моделът на Групата 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.

4.16.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови инструменти по амортизирана стойност

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

- Групата 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 вземания с фиксирани или определими 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. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, както и търговските и други финансови 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. Групата 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.

4.16.4. 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 Групата 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 Групата 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 Групата 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 вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

За целите на установяване на обезценката на финансовите активи Групата 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 Групата актуализира оценката за изменението в кредитния риск на финансовите инструменти. Групата 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, Групата оценява загубата от обезценка на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца.

4.16.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата 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 Групата 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.

4.17. Материални запаси

Материалните запаси включват незавършеното строителство. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси, с изключение на подлежащите на капитализиране такива. 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. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са

вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите на материали за периода, в което възниква възстановяването.

4.18. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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

4.19. Пари и парични еквиваленти

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

Групата 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 Групата.

4.20. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал 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-майка 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-майка и/или чрез увеличаване размер 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. Варантите 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 Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година на Дружеството-майка, 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.

Всички транзакции, при наличие на такива, със собствениците на Дружеството-майка се представят отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.21. Възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъде 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. Към края на двата сравними периода, Групата няма задължения по неизползвани отпуски.

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

Предвид обстоятелството, че през следващите пет години не се очаква пенсиониране на служители на Групата, тя няма правно задължение за начисляване на провизии за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица“.

Групата не е разработвала 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 Групата очаква да изплати.

4.22. 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 Групата 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 времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, 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.

4.23. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, 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 4.24.

4.23.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата 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 Групата. 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 Групата.

4.24. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания 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 консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в консолидирания финансов отчет на Групата към 31 декември 2023 г.

Информацията 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.

4.24.1. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. Ръководството използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на придобитите нетни разграничими активи. Справедливите стойности на определени активи и пасиви, придобити в бизнес комбинация са базирани на различни техники за оценяване, които са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден актив или пасив, които са коригирани относно специфичните особености на придобитите разграничими нетни активи от Групата.

4.24.2. 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 Групата 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. 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 Групата през следващата отчетна година.

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.

4.24.3. 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 Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка главно поради техническо изхабяване на машини, съоръжения и инфраструктура.

4.24.4. Обезценка на вземания

Групата преценява към края на всеки отчетен период дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи. Групата прилага изискванията за обезценка на МСФО 9 по отношение на финансовите активи, които се оценяват по амортизирана стойност и по отношение на финансовите активи, които се оценяват по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към 31 декември 2024 г. Групата прилага опростен подход за обезценка на своите вземания.

4.24.5. Оценяване по справедлива стойност на инвестиционни имоти

Ръководството на Групата използва доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти. 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 Групата. Информация за оценителските методи и допускания е представена в пояснение 29.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име	Място на дейност	Основна дейност	2024	2023
			участие %	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100
Спринг Пропърти ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100

Балчик Лоджистик Парк ЕАД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	100	100
---------------------------	----------	--	-----	-----

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

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.

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.

По-долу е представена обобщена финансова информация за Групата преди вътрешногрупови елиминации:

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи	95 322	126 563
Текущи активи	47 274	28 425
Общо активи	142 596	154 988
Собствен капитал	86 254	84 748
Нетекущи пасиви	43 661	47 543
Текущи пасиви	12 681	22 697
Общо пасиви	56 342	70 240
Общо собствен капитал и пасиви	142 596	154 988
Приходи	8 882	2 669
Разходи	(7 629)	(3 245)
Печалба/ (Загуба) преди данъци	1 253	(576)
Приходи/ (Разходи) за данъци върху дохода	(4)	(207)
Общо всеобхватен доход/ (всеобхватна загуба)	1 249	(783)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	14 187	1 020
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(7 639)	2 220
Нетни парични потоци от финансова дейност	(6 024)	(2 902)
Нетен паричен поток	524	338

5.2. Придобиване на дъщерни дружества

Балчик Лоджистик Парк ЕАД

През септември 2023 г. Групата придоби контрол над дружеството Балчик Лоджистик Парк ЕАД със седалище гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1, чрез покупка на 100 % от собствения капитал и правата на глас в дружеството.

Нетният паричен поток от придобиването включва следните компоненти:

	2023 хил. лв.
Прехвърлено възнаграждение (обща цена на придобиване)	10 200
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	10 200

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Балчик Лоджистик Парк ЕАД е извършено към 15 септември 2023 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване е представена както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.
Инвестиционни имоти	12 217
Общо активи	12 217
Търговски и други задължения	7
Задължения за данъци	10
Общо пасиви	17
Нетни разграничими активи	12 200

Печалбата възникнала в резултат на бизнескомбинацията е определена както следва:

	хил. лв.
Общо възнаграждение	10 200
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(12 200)
Печалба от изгодна покупка	(2 000)

Печалбата от изгодна покупка в размер на 2 000 хил. лв. е призната на ред „Печалба от изгодна покупка“ в годишния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнескомбинацията няма преустановяване на основната част от дейността.

Спринг Пропърти ЕООД

През септември 2023 г. Групата придоби контрол над дружество Спринг Пропърти ЕООД със седалище в гр. Варна, ул. Хаджи Стамат Сидеров № 10, ет. 1, ап. 1 чрез покупка на 100 % от собствения капитал и правата на глас на дружеството.

Нетния паричен поток от придобиването включва следните компоненти:

	2023 хил. лв.
Прехвърлено възнаграждение (обща цена на придобиване)	9 700
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(3)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	9 697

Разпределението на покупната цена към придобитите активи и пасиви на дружество Спринг Пропърти ЕООД е извършено към 27 септември 2023 г. Стойността на всяка група придобити активи, пасиви и условни задължения, признати към датата на придобиване е представена както следва:

	Призната стойност към датата на придобиване хил. лв.
Инвестиционни имоти	10 496
Търговски и други финансови вземания	1
Парични средства	3
Общо активи	10 500
Нетни разграничими активи	10 500

Печалбата възникнала в резултат на бизнескомбинацията е определена както следва:

	хил. лв.
Общо възнаграждение	9 700
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(10 500)
Печалба от изгодна покупка	(800)

Печалбата от изгодна покупка в размер на 800 хил. лв. е призната на ред „Печалба от изгодна покупка“ в годишния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В резултат на бизнескомбинацията няма преустановяване на основната част от дейността.

6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент, както е описано в пояснение 4.7: „Отчитане по сегменти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата резултата на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Групата. Финансовите разходи се преглеждат редовно от ръководителя, вземащ главните оперативни решения.

Всички нетекущи активи на Групата на обща стойност 66 777 хил. лв. (2023 г.: 98 032 хил. лв.) се намират в България.

Приходите на Групата за 2024 г. са от България, където се намират седалищата на дружествата съставлящи Групата.

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

7. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 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 '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2023 г.	2 818	628	526	3 972
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 Групата 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, преносните стойности на земите щяха да възлизат на 2 818 лв. (2023 г.: 2 818 хил. лв.). За информация относно определянето на справедливата стойност на активи от група „Земи“ вижте пояснение 29.

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

Към 31 декември 2024 г. Групата 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.).

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват: земи, 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, гр. Балчик и гр. Каварна, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, проект за изграждане на имоти.

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

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

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	66 813
Излезли, чрез продажба	(382)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(1)
Активи в процес на придобиване	(1)
Новопридобити при бизнескомбинация	22 713
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	94 865
Новопридобити, чрез покупка	4 627
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	3 748
Инвестиционни имоти, рекласифицирани като материални запаси	(39 607)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	63 633

Инвестиционните имоти на стойност 41 750 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2023 г.: 57 602 хил. лв.).

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми за 2024 г. в размер на 153 хил. лв. (2023 г.: 118 хил. лв.) са включени в консолидирания 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 386 хил. лв. (2023 г.: 333 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:

Минимални лизингови постъпления

	До 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
31 декември 2025 г.	121	121	129	139	-	510
31 декември 2024 г.	38	115	121	129	139	542

9. Материални запаси

През 2024 година Групата рекласифицира собствени изградени апартаменти, намиращи се в апартаментен комплекс „Карпе Диам“, 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 консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани както следва:

Балансова стойност към 01 януари 2024 г.

Рекласифицирани от инвестиционни имоти

Балансова стойност на продадени апартаменти

Балансова стойност към 31 декември 2024 г.

'000 лв.

-
39 607
(4 041)
35 566

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

10. Търговски и други вземания

	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	9 602	16 472
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(56)
Други вземания, брутна сума преди обезценка	1 156	10 854
Коректив за очаквани кредитни загуби	(30)	(443)
Финансови активи	10 728	26 827
Предплатени разходи	24	10
Данъчни вземания	4	5
Предоставени аванси	-	1 167
Други вземания	12	-
Нефинансови активи	40	1 182
Търговски и други вземания	10 768	28 009

В края на месец януари 2023 г. Дружеството сключи предварителен договор за покупка на 100% от дяловото участие в специализирано дружество, отговарящо на изискванията на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, за което бе заплатен аванс в размер на 1 167 хил. лв. През 2024 г. договърът е прекратен и авансът е напълно възстановен.

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

Търговските вземания на Групата включват:

	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '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 Групата включват:

	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '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 търговски и други вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 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 търговски и други вземания е представен в пояснение 27.

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	940	416
Пари и парични еквиваленти	940	416

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата 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 на Дружеството-майка.

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е определена като несъществена и не е начислена в консолидирания финансов отчет на Групата.

12. Собствен капитал

12.1. Акционерен капитал

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

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

12.2. Премийен резерв

Премийният резерв на Групата 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-майка е направил допълнителна вноса 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 Групата 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 Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, 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-майка под условие, единствено в полза на собствениците на варианти. Всеки записан вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия. Притежателите на вариантите могат да упражнят правото си да запишат съответния брой акции от бъдещото увеличение на капитала 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 консолидирания отчет за финансовото състояние, нетно от разходите по емисията.

	31.12.2024	31.12.2023
	'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 '000 лв.	2023 '000 лв.
Разходи за заплати	(144)	(113)
Разходи за социални осигуровки	(22)	(19)
Провизии за неизползван отпуск	(2)	-
Провизии за пенсиониране	(10)	-
Разходи за персонала	(178)	(132)

13.2. Задължения към персонала

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

	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	10	9
Задължения за осигурителни вноски	4	4
Задължения за неизползван отпуск	1	-
Провизии за пенсиониране	10	-
Задължения към персонала	25	13

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, 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	
	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '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 – референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РЛПККК) плюс надбавка, но не по-малко от 2.20% годишно;
- Размер на кредита – 10 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 10.12.2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти, собственост на Групата.

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

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от 2.20% годишно;
- Лимит на кредита – 1 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 13.12.2023 г. до 13.12.2024 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти собственост на Групата.

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 ипотекираните 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 Групата.

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

Към 31 декември 2024 г. нетекущата 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 Групата застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем:

- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100013213;
- Размер на облигационната емисия – 40 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 40 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 9 години (108 месеца);
- Валута – лева;
- Лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно;
- Период на лихвено плащане – на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- Срок на погасяване – 27 октомври 2030 г. съгласно погасителен план на периодични главнични плащания;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти собственост на Групата;

Задължението по лихви към 31 декември 2024 г. е в размер на 288 хил. лв. (2023 г.: 368 хил. лв.) и е текущо.

Промените в задълженията на Групата, 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. Отсрочени данъчни пасиви

Отсрочените данъчни пасиви възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени по следния начин:

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2024	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	4	10
	6	4	10
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	6		10

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2023	Признати в резултат на бизнес комбинация	31 декември 2023
	хил. лв.		хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	-	6	6
	-	6	6
Признати като:			
Отсрочени данъчни пасиви	-		6

16. Търговски и други задължения

	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	9 725	19 935
Получени депозити	-	4
Финансови пасиви	9 725	19 939
Получени аванси	531	340
Други задължения	14	-
Данъчни задължения	22	2
Предплатени наеми	80	37
Нефинансови пасиви	647	379
Текущи търговски и други задължения	10 372	20 318

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 Групата в размер на 9 725 хил. лв. (2023 г.: 19 935 хил. лв.) са формирани от:

- задължение във връзка с придобиването на две дъщерни дружества в размер на 5 192 хил. лв. (2023 г.: 19 900 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 Групата в размер на 33 хил. лв. (35 хил. лв.).

17. Приходи от продажби

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

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Приходи от продажба 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
	4 753	164

18. Други приходи

Другите приходи на Групата включват:

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	86	517
Възстановен коректив за очаквани кредитни загуби	472	75
Други приходи	3	21
	561	613

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

19. Загуба от продажба на нетекущи активи

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	197
Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти	-	(382)
Загуба от продажба на нетекущи активи	-	(185)

20. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Ел. енергия и вода	(85)	(52)
Разходи за консумативи	(2)	(2)
	(87)	(54)

21. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за застраховки	(31)	(20)
Други разходи за външни услуги	(12)	(27)
Разходи по поддръжка и експлоатация на недвижими имоти	(79)	(41)
Разходи за охрана	(80)	(33)
Разходи за регулаторни и други такси	(12)	(17)
Независим финансов одит	(24)	(14)
Оценки на имоти	(8)	(5)
Такси трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от ЗДСИЦДС	(17)	(14)
Юридически услуги	-	(2)
Нотариални такси	(60)	-
Държавни и административни такси	(78)	-
Разходи по продажба на апартаменти	(11)	-
	(412)	(173)

Възнаграждението за независим финансов одит за 2024 г. е в размер на 24 хил. лв. (2023 г. – 14 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.

22. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	2024	2023
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(386)	(333)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(3)	(85)
Лихви, глоби и неустойки	(1)	(1)
Други разходи	(14)	(7)
	(404)	(426)

23. 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.

24. Доход на акция и дивиденди

24.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2024	2023
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 420 000	147 000
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.21	0.02

24.2. Дивиденди

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

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Печалба за предходния период, подлежаща 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)
Резултат за разпределяне	(14 149)	(3 575)

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

25. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват акционери 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.

Свързаните лица, с които Групата е било страна по сделки към 31 декември 2024 г. включват ключов управленски персонал.

25.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(40)	(24)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)
Общо възнаграждения	(43)	(26)

25.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	11	9
Общо текущи задължения към свързани лица	11	9

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 11 хил. лв. (2023 г.: 9 хил. лв.), представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите и неизплатени възнаграждения за декември на съответната, 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 Групата.

26. Безналични сделки

През 2024 г. и през 2023 г. Групата не е осъществила инвестиционни или 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 Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Кредити и вземания:			
Търговски и други вземания	10	10 728	26 827
Пари и парични еквиваленти	11	940	416
		11 668	27 243
Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми и други финансови пасиви	14	45 752	49 726
Търговски и други задължения	16	9 725	19 939
Задължения към свързани лица	25.2	11	9
		55 488	69 674

Вижте пояснение 4.16 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 28.

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 27.27. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

- Анализ на пазарния риск

Валутен риск

Сделките на Групата 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 Групата.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е равен на валидния лихвен процент на банката плюс фиксирана надбавка. Групата е емитирала 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 Групата следи измененията на лихвените нива и при необходимост ще оптимизира разходите за лихви по своите кредити.

- Анализ на кредитния риск

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото състояние, които възлизат на 11 668 хил. лв.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Групата 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	940	416
Балансова стойност	11 668	27 243

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към нея, установени индивидуално, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Към 31 декември 2024 г. 89 % от търговските вземания на Групата са концентрирани в едно лице, което представлява концентрация на риска при търговските вземания (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 Групата не е изложена 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.

Към датата на консолидирания финансов отчет няма необезценени търговски и други вземания с изтекъл срок на плащане.

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.

Групата не държи обезпечения като гаранция за финансовите си активи.

Всички търговски и други вземания са краткосрочни. Те са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата 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	940
Коректив за очаквани кредитни загуби	(30)
	11 668

- 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 Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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.

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

Към 31 декември на сравнимите периоди падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

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	9 725	-	-	-
Задължения към свързани лица	11	-	-	-
Общо	11 028	1 000	38 000	-

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	19 939	-	-	-
Задължения към свързани лица	9	-	-	-
Общо	20 844	1 480	35 244	12 106

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 Групата 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.

- Ценови риск

Групата е изложена на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. 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. Групата периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. 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 обуславя инвестиционна активност.

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да влияят на цените на недвижимите имоти. Високата инфлация може да доведе до увеличение на цените на строителните материали и работната ръка, което в крайна сметка може да повиши цените на недвижимите имоти. Други важни аспекти, които трябва да се вземат предвид, са демографските тенденции, технологичните иновации, геополитическите събития и екологичните рискове. Обсъждането на тези фактори може да помогне за разбирането на по-широкия контекст и за управлението на ценовия риск при инвестиции в недвижими имоти.

Ръководството идентифицира, оценява и управлява различните видове рискове, свързани с инвестициите в недвижими имоти, като предприема подходящи мерки за намаляване на тези рискове чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в различни видове недвижими имоти в различни региони и сектори, като това помага за намаляване на риска, свързан с евентуални промени в пазарните цени и наемите

29. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

31 декември 2024 г.	Ниво 3 '000 лв.
Имоти	
- земя	2 777
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	63 633
31 декември 2023 г.	Ниво 3 '000 лв.
Имоти:	
- земя	2 777
Инвестиционни имоти:	
- земя и сгради	94 865

Справедливата стойност на имотите на Групата е определена на базата на доклади на независим лицензиран оценител. Тя се определя към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС 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 Групата 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 Групата 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.	2 777	72 536
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	(1)
Излезли чрез продажба	-	(382)
Придобити чрез бизнескомбинация	-	22 713
Салдо към 31 декември 2023 г.	2 777	94 865
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	3 748
Новопридобити , чрез покупка	-	4 627
Инвестиционни имоти, класифицирани като материални запаси	-	(39 607)
Салдо към 31 декември 2024 г.	2 777	63 633

30. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата 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.

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

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

	31.12.2024	31.12.2023
	'000 лв.	'000 лв.
Собствен капитал	57 916	56 494
Общо задължения	56 135	70 033
- Пари и парични еквиваленти	(940)	(416)
Нетен дълг	55 195	69 617
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.95	1:1.23

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. Групата 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, Групата може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Групата не е променяла 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 Групата 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.

Групата 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. Групата не е идентифицирала 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 ангажменти 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 Групата.

Групата 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 консолидирания финансов отчет за издаване Групата 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 Групата, както и че инфлационните процеси и войната в Украйна не са породили потребност от специфична промяна в тях.

При необходимост Групата 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 21 март 2025 г. Групата е извършила частично предсрочно погасяване по главницата на банковия си кредит.

- На 26 март 2025 г. е сключен договор за отдаване под наем на идеална част от поземлен имот на Групата, находящ се в гр. Балчик.

33. Одобрение на финансовия отчет

Консолидираният финансовият отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 22 април 2025 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

*по чл. 100н, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 11 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. Енчо Дончев Дончев, в качеството си на съставител
и
2. Людмила Николова Даскалова, в качеството си на изпълнителен директор и представляваща „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ

Относно Годишния консолидиран финансов отчет на Групата на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ към 31 декември 2023 год.

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

1. Комплектът годишен консолидиран 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 Групата;
2. Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за развитието и резултатите от дейността и състоянието на Групата, заедно с описание на основните рискове и несигурност, пред които е изправена Групата.

Дата: 22 април 2025 год.
гр. Варна

ДЕКЛАРАТОРИ:

/Енчо Дончев – съставител/

/Людмила Даскалова – изпълнителен директор/