

Междинен индивидуален финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2021 г.

Съдържание

	Страница
Междинен съкратен отчет за финансовото състояние	2
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал	4
Междинен съкратен отчет за паричните потоци	5
Пояснения към междинния финансов отчет	6

Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	56 755	56 755
Имоти, машини и съоръжения	4	3 336	3 424
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 572	27 836
Нетекущи активи		69 663	88 015
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	33 639	5 428
Вземания от свързани лица	21	-	7
Пари и парични еквиваленти	8	392	67
Текущи активи		34 031	5 502
Общо активи		103 694	93 517
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1	6 925	6 925
Премиен резерв	9.2	40 147	40 147
Други резерви	9.3	4 627	4 546
Натрупана печалба		1 612	1 292
Общо собствен капитал		53 311	52 910
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	11	49 429	-
Нетекущи пасиви		49 429	-
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	12	250	713
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	11	692	39 881
Задължения към персонала	10.2	5	6
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	7	7
Текущи пасиви		954	40 607
Общо пасиви		50 383	40 607
Общо собствен капитал и пасиви		103 694	93 517

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 26 януари 2022 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



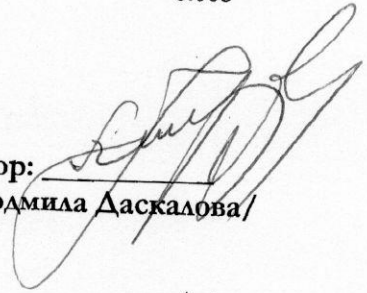
Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Приходи продажби	13.1	38	37
Други приходи	13.2	81	893
Приходи от възстановяване на / (разходи за) обезценки	14	18	289
Промяна на справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	-	668
Разходи за материали	16	(56)	(28)
Разходи за външни услуги	17	(213)	(81)
Разходи за персонала	10.1	(89)	(82)
Амортизация на нетекущи активи	4	(99)	(107)
Други разходи	18	(469)	(339)
(Загуба)/Печалба от оперативна дейност		(789)	1 250
Финансови разходи	15	(1 302)	(1 395)
Финансови приходи	15	2 411	176
Печалба за периода		320	31
Общо всеобхватен доход за периода		320	31
Доход на акция	19	ав. 0.05	ав. 0.005

Съставил:


 /Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:


 /Людмила Даскалова/




Дата: 26 януари 2022 г.

Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

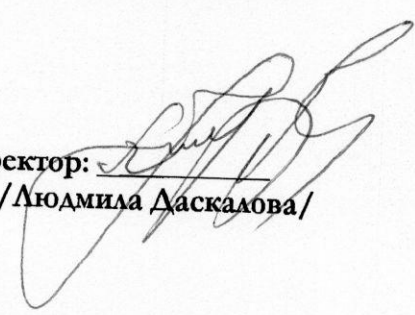
Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Нагрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	6 925	40 147	4 546	1 292	52 910
Изменение на резерв, нетно	-	-	81	-	81
Сделки със собственици	-	-	81	-	81
Печалба за периода	-	-	-	320	320
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	320	320
Салдо към 31 декември 2021 г.	6 925	40 147	4 627	1 612	53 311

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Нагрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	6 925	40 147	4 975	1 261	53 308
Изменение на резерв, нетно	-	-	(429)	-	(429)
Сделки със собственици	-	-	(429)	-	(429)
Печалба за периода	-	-	-	31	31
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	31	31
Салдо към 31 декември 2020 г.	6 925	40 147	4 546	1 292	52 910

Съставил:


 /Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:


 /Людмила Даскалова/

Дата: 26 януари 2022 г.



Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 18 представляват неразделна част от него.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Плащания във връзка с придобиване на инвестиционни имоти, нетно	(9 359)	-
Постъпления от клиенти	823	1 491
Възстановени суми на клиенти по прекратени договори	-	(236)
Плащания към доставчици	(369)	(142)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(82)	(77)
Постъпления от възстановени данъци	25	45
Плащания за данъци	(853)	(120)
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	126	(292)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(9 689)	669
Инвестиционна дейност		
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	142	264
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(25)	(112)
Други (плащания за)/ постъпления от инвестиционна дейност, нетно	768	58
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	885	210
Финансова дейност		
Получени заеми	50 614	-
Плащания по получени заеми	(39 889)	-
Плащания на лихви	(1 496)	(916)
Плащания на такси и комисионни	(100)	(79)
Нетен паричен поток от финансова дейност	9 129	(995)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	325	(116)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	67	183
Валутна преоценка	-	-
Пари и парични еквиваленти в края на периода	392	67

Съставява:

/Емил Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 26 януари 2022 г.



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Съгласно решение на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем. Към 31 декември 2021 г. дълговите ценни книжа на Дружеството не са регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД.

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

- Людмила Николова Даскалова – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- Зорница Пламенова Ботинова – председател на Съвета на директорите;
- Мария Дончева Желязкова – член на Съвета на директорите;

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор - Людмила Николова Даскалова.

Към 31 декември 2021 г. в Дружеството има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 декември 2021 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2020 г.

Междинният финансов отчет е изготвен в български лева - функционалната валута на Дружеството.

Междинният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2020 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 януари 2022 г.

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

3. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

- „Недвижими имоти“ – финансовата информация за сегмента, с изключение на инвестициите в дъщерни предприятия, не се различава от оповестената за Дружеството. Финансовите приходи и разходи се включват в резултатите на оперативния сегмент, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения. Информацията относно резултата на сегмента, се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговски дружества (специализирани дружества), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

	Недвижими имоти	Специализирани дружества	Общо
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажби	23	15	38
Други приходи	81	-	81
Приходи на сегмента	104	15	119
Разходи за материали	(56)	-	(56)
Разходи за външни услуги	(210)	(3)	(213)
Разходи за персонал	(89)	-	(89)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(99)	-	(99)
Други разходи	(469)	-	(469)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	18	-	18
Оперативна (загуба)/печалба на сегмента	(801)	12	(789)
Финансови приходи	-	2 411	2 411
Финансови разходи	(1 302)	-	(1 302)
(Загуба)/печалба за периода на сегмента	(2 103)	2 423	320
Активи на сегмента	73 422	30 272	103 694
Пасиви на сегмента	50 383	-	50 383

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

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

4. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя	Машини и съоръжения	Други	Активи в процес на придобива не	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2021 г.	2 818	620	519		3 957
Новопридобити активи	-	8	-		8
Активи в процес на придобиване	-	-	-	3	3
Салдо към 31 декември 2021 г.	2 818	628	519	3	3 968
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2021 г.	(42)	(172)	(319)		(533)
Амортизация за периода	-	(23)	(76)		(99)
Салдо към 31 декември 2021 г.	(42)	(195)	(395)		(632)
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	2 776	433	124		3 336
	Земя	Машини и съоръжения	Други		Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		‘000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2020 г.	2 818	620	519		3 957
Салдо към 31 декември 2020 г.	2 818	620	519		3 957
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2020 г.	(42)	(144)	(240)		(426)
Амортизация за периода	-	(28)	(79)		(107)
Салдо към 31 декември 2020 г.	(42)	(172)	(319)		(533)
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	2 776	448	200		3 424

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) с обща балансова стойност към 31 декември 2021 г. в размер на 557 хил. лв., обслужват функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

5. Инвестиционни имоти

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

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

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

	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2020 г.	56 087
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	668
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	56 755
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	56 755

Приходите от наеми, в размер на 4 хил. лв., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отчетени на ред „Други разходи”.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството отдава под наем един апартамент от апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	31 декември 2021	31 декември 2021	31 декември 2020	31 декември 2020
			‘000 лв.	участие %	‘000 лв	участие %
Проджект Пропърти ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	9 572	100	9 572	100
Болкан Пропърти Истейтс ЕООД	България	Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти	-	-	18 264	100
			9 572		27 836	

Дъщерни предприятия на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са специализирани дружества по смисъла на ЗДСИЦДС. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Инвестициите в дъщерните дружества са отразени във индивидуалния финансов отчет на дружеството по метода на себестойността

Горепосочените дружества са регистрирани в България.

През периода Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ прехвърля контрола върху 100 % от дяловото му участие в едно от дъщерните си дружества на контрагент.

7. Търговски и други вземания

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Търговски вземания	21 846	1 921
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(11)</i>	<i>(19)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	11 745	3 476
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(24)</i>	<i>(34)</i>
Финансови активи	33 556	5 344
Предплатени такси	72	84
Данъчни вземания	11	-
Нефинансови активи	83	84
Търговски и други вземания	33 639	5 428

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

Търговските вземания на Дружеството включват:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	20 700	-
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	863	1 524
Вземания от наеми	258	375
Вземания по такси и други	25	22
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(11)</i>	<i>(19)</i>
Общо търговски вземания	21 835	1 902

Другите вземания на Дружеството включват:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 359	-
Вземания с обезщетителен характер	1 186	2 134
Други вземания от контрагенти	1 200	1 342
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(24)</i>	<i>(34)</i>
Общо други вземания	11 721	3 442

Дружеството смята, че влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари е възможно да бъде негативно. Това от своя страна би могло да доведе до негативна промяна в реално реализираните парични потоци от търговските и други вземания и в частност вземания, чиито кредитен риск би се увеличил, доколкото същите не са застраховани и са необезпечени. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от същите. Вследствие на усложнената обстановка от пандемията на Covid-19 Дружеството преговаря удължаването на сроковете по възникналите вземания.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка

в размер на 35 хил. лв. (2020 г.: 53 хил. лв.) е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от възстановяване на/(разходи за) обезценки”. Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

	31.12.2021	31.12.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари	(53)	(73)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(4)	(44)
Възстановяване на загуба от обезценка	22	64
Салдо към края на периода	(35)	(53)

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2021	31.12.2020
	‘000 ЛВ.	‘000 ЛВ.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	392	67
Пари и парични еквиваленти	392	67

9. Собствен капитал

9.1. Акционерен капитал

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

	31.12.2021	31.12.2020
	бр.	бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
Общо акции	6 925 156	6 925 156

Към 31 декември 2021 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

9.2. Премияен резерв

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

Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

9.3. Други резерви

Другите резерви на Дружеството са формирани през 2018 г. на основание дългосрочно задължение, класифицирано като елемент на собствения капитал в общ размер на 9 200

хил. лв. и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 31 декември 2021 г. другите резерви са в размер на 4 627 хил. лв. (2020 г.: 4 546 хил. лв.).

10. Възнаграждения на персонала

10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Разходи за заплати	(75)	(69)
Разходи за социални осигуровки	(14)	(13)
Разходи за персонала	(89)	(82)

10.2. Задължения към персонала

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Задължения за заплати	4	4
Задължения за социални осигуровки	1	2
Задължения към персонала	5	6

11. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	500	39 222	9 447	-
Облигационен заем	-	-	40 000	-
Лихви	212	580	-	-
Банкови такси	-	79	-	-
Сконтто	(20)	-	(18)	-
Общо балансова стойност	692	39 881	49 429	-

Дружеството е страна по договори за кредит, параметрите на които са:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – валидният базов лихвен процент на банката плюс надбавка.
- Размер на кредита – задължението възлиза на 20 054 хил. евро (39 222 хил. лв.)
- Срок на кредита – 29 октомври 2021 г.
- Погасителен план – главницата се издължава еднократно, на падежа на кредита. В случай на продажба на някой от ипотекираните имоти, с част от получената сума, равняваща се на 90 % от продажната цена на имота без ДДС (но не по-малко от определения материален интерес в нотариалния акт за договорна ипотека), Дружеството се задължава да извърши предсрочно погасяване на кредита. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.

- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

През четвърто тримесечие на 2021 г. Дружеството е погасило изцяло инвестиционния кредит.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти (РАПККК) плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Размер на кредита – 10 100 хил. лв.;
- Срок на кредита – 10.12.2031 г.;
- Погасителен план – главницата по кредита се погасява на месечни вноски;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти, собственост на Дружеството.

Банков кредит - овъдрафт:

- Лихвен процент – РАПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 500 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 13.12.2021 до 13.12.2022 г.;
- Погасяването е в края на всеки месец, върху използваната част от кредита;
- Валута, в която се извършват плащанията – лева;
- Обезпечение – договорна ипотека върху имоти собственост на Дружеството.

Дружеството е застраховало предоставените обезпечения за своя сметка в полза на банката.

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

Облигационен заем:

- Съгласно решение на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от 22 октомври 2021 г., при спазване изискванията на чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 58, ал. 3 от Устава на дружеството, е сключен облигационен заем при следните параметри:
- Пореден номер на емисията – първа;
- ISIN код на емисията – BG2100013213;
- Размер на облигационната емисия – 40 000 хил. лв.;
- Брой облигации – 40 000 броя;
- Вид на облигациите – безналични, обикновени, неконвертируеми, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени;
- Вид на емисията – непублична;
- Срок на емисията – 9 години (108 месеца);
- Валута - лева;
- Лихва – плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, като размера на дължимата лихва няма да бъде по-нисък от 2.80 %;
- 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 – застрахователна полица върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането.

Застрахователната полица е издадена от „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователя отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул. Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>

Задължението по лихви към края на отчетния период е в размер на 199 хил. лв. и е текущо.

12. Търговски и други задължения

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

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	69	15
Други задължения	3	1
Финансови пасиви	72	16
Получени аванси	177	177
Данъчни задължения	1	520
Нефинансови пасиви	178	697
Текущи търговски и други задължения	250	713

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

Към 31 декември 2021 г. Дружеството отчита 177 хил. лв. задължения по получени аванси от клиенти по предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Дием”, находящ се в гр. Балчик.

13. Приходи

13.1. Приходи от продажби

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

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Приходи от наеми	4	5
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Дием	17	17
Приходи от други услуги	17	15
	38	37

13.2. Други приходи

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Приходи с обезщетителен характер	81	893
	81	893

14. Приходи от възстановяване на /(разходи за) обезценки

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Обезценка на вземания	(4)	(48)
Реинтегрирани провизии	22	337
	18	289

15. Финансови приходи и разходи

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

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Финансови приходи	2 411	176
	2 411	176

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

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност:	(1 010)	(1 305)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(1 010)	(1 305)
Разходи по облигационна емисия	(208)	-
Разходи по управление	(78)	(86)
Банкови такси и комисиони	(6)	(4)
Финансови разходи	(1 302)	(1 395)

На 31.12.2021 г. разходи за лихви в размер на 81 хил. лв. са капитализирани в стойността на другите резерви, като се отчитат и капитализират на годишна база.

16. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.12.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(51)	(27)
Консумативи и други	(5)	(1)
	(56)	(28)

17. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Такси трето лице	(14)	(14)
Независим финансов одит	(10)	(6)
Разходи за застраховки	(52)	(15)
Разходи по поддръжка на обект Карпе Дием	(30)	(18)
Разходи за регулаторни и други такси	(29)	(10)
Други разходи за външни услуги	(44)	(18)
Юридически услуги	(12)	-
Лицензирани оценки	(8)	-
Разходи за реклама	(12)	-
СОТ	(2)	-
	(213)	(81)

18. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(367)	(267)
Отписани вземания	-	(13)
Лихви, глоби и неустойки	(99)	(42)
Други разходи	(3)	(17)
	(469)	(339)

19. Основен доход на акция

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

Среднопретегленият 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:

	31.12.2021	31.12.2020
Печалба за периода (в лв.)	320 000	31 000
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Доход на акция (в лв. за акция)	0.05	0.005

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2021 г. включват дъщерни дружества 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.

20.1. Сделки с дъщерни дружества

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Други приходи от услуги	15	-
Постъпления от предоставени услуги	18	-
Придобиване на дялове	(25)	(112)
Други постъпления/ плащания, нетно	7	58
Приходи от лихви	-	176
Обезценка на вземания	-	(4)
Рейнтегрирани провизии	-	273

20.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(20)	(18)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(3)
Общо възнаграждения	(25)	(21)

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	31.12.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
- дъщерни предприятия	-	7
Общо текущи вземания от свързани лица	-	7
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	7	7
Общо текущи задължения към свързани лица	7	7
Общо задължения към свързани лица	7	7

Текущите задължения към ключов управленски персонал са в размер на 7 хил. лв. и представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството в размер на 5 хил. лв. и неизплатени възнаграждения в размер на 2 хил. лв.

22. Безналични сделки

През отчетния период Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

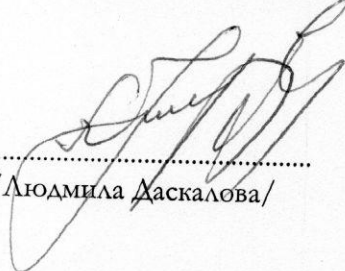
23. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 26 януари 2022 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните некоригиращи събития:

- На проведено в началото на 2022 г. Извънредно общо събрание на акционерите, е одобрено прехвърлянето от страна на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ на 100% от дяловото му участие в едно от дъщерните му дружества (специализирано дружество по смисъла на ЗДСИЦДС).

Изпълнителен директор:




/Людмила Даскалова/