

Междинен индивидуален финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 март 2022 г.

# Съдържание

## Страница

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

## Междинен съкратен отчет за финансовото състояние

| Активи                                      | Пояснение | 31 март 2022<br>'000 лв. | 31 декември 2021<br>'000 лв. |
|---------------------------------------------|-----------|--------------------------|------------------------------|
| <b>Нетекущи активи</b>                      |           |                          |                              |
| Инвестиционни имоти                         | 5         | 56 755                   | 56 755                       |
| Имоти, машини и съоръжения                  | 4         | 3 313                    | 3 336                        |
| Инвестиции в дъщерни предприятия            | 6         | 9 572                    | 9 572                        |
| <b>Нетекущи активи</b>                      |           | <b>69 640</b>            | <b>69 663</b>                |
| <b>Текущи активи</b>                        |           |                          |                              |
| Търговски и други вземания                  | 7         | 33 562                   | 33 639                       |
| Пари и парични еквиваленти                  | 8         | 187                      | 392                          |
| <b>Текущи активи</b>                        |           | <b>33 749</b>            | <b>34 031</b>                |
| <b>Общо активи</b>                          |           | <b>103 389</b>           | <b>103 694</b>               |
| <b>Собствен капитал и пасиви</b>            |           |                          |                              |
| <b>Собствен капитал</b>                     |           |                          |                              |
| Акционерен капитал                          | 9.1       | 6 925                    | 6 925                        |
| Премиен резерв                              | 9.2       | 40 147                   | 40 147                       |
| Други резерви                               | 9.3       | 4 627                    | 4 627                        |
| Натрупана печалба                           |           | 1 063                    | 1 611                        |
| <b>Общо собствен капитал</b>                |           | <b>52 762</b>            | <b>53 310</b>                |
| <b>Пасиви</b>                               |           |                          |                              |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                      |           |                          |                              |
| Дългосрочни заеми и други финансови пасиви  | 11        | 49 422                   | 49 429                       |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                      |           | <b>49 422</b>            | <b>49 429</b>                |
| <b>Текущи пасиви</b>                        |           |                          |                              |
| Краткосрочни заеми и други финансови пасиви | 11        | 933                      | 692                          |
| Търговски и други задължения                | 12        | 261                      | 251                          |
| Задължения към персонала                    | 10.2      | 4                        | 5                            |
| Краткосрочни задължения към свързани лица   | 21        | 7                        | 7                            |
| <b>Текущи пасиви</b>                        |           | <b>1 205</b>             | <b>955</b>                   |
| <b>Общо пасиви</b>                          |           | <b>50 627</b>            | <b>50 384</b>                |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>       |           | <b>103 389</b>           | <b>103 694</b>               |

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 27 април 2022 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



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

|                                                          | Пояснение | 31 март 2022<br>'000 лв. | 31 март 2021<br>'000 лв. |
|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| Приходи от продажби                                      | 13        | 20                       | 34                       |
| Приходи от възстановяване на / (разходи за)<br>обезценки | 14        | (13)                     | 3                        |
| Разходи за материали                                     | 15        | (18)                     | (12)                     |
| Разходи за външни услуги                                 | 16        | (82)                     | (32)                     |
| Разходи за персонала                                     | 10.1      | (20)                     | (21)                     |
| Амортизация на нетекущи активи                           | 4         | (25)                     | (24)                     |
| Други разходи                                            | 17        | (63)                     | (91)                     |
| (Загуба) от оперативна дейност                           |           | <u>(201)</u>             | <u>(143)</u>             |
| Финансови разходи                                        | 18        | (347)                    | (295)                    |
| (Загуба) за периода                                      |           | <u>(548)</u>             | <u>(438)</u>             |
| Общо всеобхватна (загуба) за периода                     |           | <u>(548)</u>             | <u>(438)</u>             |

(Загуба) на акция:

19

лв.  
(0.08)

лв.  
(0.06)

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 27 април 2022 г.



## Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

| Всички суми са представени в '000 лв.      | Акционерен капитал | Премиен резерв | Други резерви | Натрупана печалба/ (загуба) | Общо собствен капитал |
|--------------------------------------------|--------------------|----------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2022 г.                 | 6 925              | 40 147         | 4 627         | 1 611                       | 53 310                |
| Сделки със собственици (Загуба) за периода | -                  | -              | -             | -                           | -                     |
| Общо всеобхватна (загуба) за периода       | -                  | -              | -             | (548)                       | (548)                 |
| Салдо към 31 март 2022 г.                  | 6 925              | 40 147         | 4 627         | (548)                       | (548)                 |
|                                            | 6 925              | 40 147         | 4 627         | 1 063                       | 52 762                |

| Всички суми са представени в '000 лв.      | Акционерен капитал | Премиен резерв | Други резерви | Натрупана печалба/ (загуба) | Общо собствен капитал |
|--------------------------------------------|--------------------|----------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2021 г.                 | 6 925              | 40 147         | 4 546         | 1 292                       | 52 910                |
| Сделки със собственици (Загуба) за периода | -                  | -              | -             | -                           | -                     |
| Общо всеобхватна (загуба) за периода       | -                  | -              | -             | (438)                       | (438)                 |
| Салдо към 31 март 2021 г.                  | -                  | -              | -             | (438)                       | (438)                 |
|                                            | 6 925              | 40 147         | 4 546         | 854                         | 52 472                |

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 27 април 2022 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



## Междинен съкратен отчет за паричните потоци

|                                                               | 31 март 2022<br>'000 лв. | 31 март 2021<br>'000 лв. |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                                     |                          |                          |
| Постъпления от клиенти                                        | 62                       | 204                      |
| Плащания към доставчици                                       | (131)                    | (77)                     |
| Плащания към персонал и осигурителни институции               | (20)                     | (20)                     |
| Постъпления от възстановени данъци                            | 14                       | -                        |
| Плащания за данъци                                            | (1)                      | (1)                      |
| Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно | (3)                      | 16                       |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>              | <b>(79)</b>              | <b>122</b>               |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                                  |                          |                          |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност                  | -                        | -                        |
| <b>Финансова дейност</b>                                      |                          |                          |
| Получени заеми                                                | 3                        | -                        |
| Плащания по получени заеми                                    | (3)                      | -                        |
| Плащания на лихви                                             | (64)                     | -                        |
| Плащания на такси и комисионни                                | (62)                     | (79)                     |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>               | <b>(126)</b>             | <b>(79)</b>              |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>             | <b>(205)</b>             | <b>43</b>                |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода              | 392                      | 67                       |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>           | <b>187</b>               | <b>110</b>               |

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 27 април 2022 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

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

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството е Република България, гр. Варна, ул. 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.

Към 31 март 2022 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;

Към 31 март 2022 г. в Дружеството има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 31 март 2022 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2021 г.

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

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

### 3. Отчитане по сегменти

Ръководството на Дружеството определя два оперативни сегмента, както следва:

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

- „Специализирани дружества“ – финансовата информация за сегмента включва инвестициите в дъщерни предприятия. Съгласно действащото законодателство Дружеството може да инвестира до 30 на сто от активите си в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на

търговски дружества (специализирани дружества), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

|                                                                     | Недвижими<br>имоти          | Специализирани<br>дружества | Общо                        |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                                                     | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. |
| Приходи от продажби                                                 | 20                          | -                           | 20                          |
| <b>Приходи на сегмента</b>                                          | <b>20</b>                   | <b>-</b>                    | <b>20</b>                   |
| Разходи за материали                                                | (18)                        | -                           | (18)                        |
| Разходи за външни услуги                                            | (82)                        | -                           | (82)                        |
| Разходи за персонал                                                 | (20)                        | -                           | (20)                        |
| Амортизация и обезценка на нефинансови активи                       | (25)                        | -                           | (25)                        |
| Други разходи                                                       | (63)                        | -                           | (63)                        |
| Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби | (13)                        | -                           | (13)                        |
| <b>Оперативна (загуба) на сегмента</b>                              | <b>(201)</b>                | <b>-</b>                    | <b>(201)</b>                |
| Финансови разходи                                                   | (347)                       | -                           | (347)                       |
| <b>(Загуба) за периода на сегмента</b>                              | <b>(548)</b>                | <b>-</b>                    | <b>(548)</b>                |
| <b>Активи на сегмента</b>                                           | <b>73 117</b>               | <b>30 272</b>               | <b>103 389</b>              |
| <b>Пасиви на сегмента</b>                                           | <b>50 627</b>               | <b>-</b>                    | <b>50 627</b>               |

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

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

#### 4. Имоти, машини и съоръжения

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

|                                               | Земя         | Машини и<br>съоръжения | Други      | Активи в<br>процес на<br>придобиване | Общо         |
|-----------------------------------------------|--------------|------------------------|------------|--------------------------------------|--------------|
|                                               | '000 лв.     | '000 лв.               | '000 лв.   | '000 лв.                             | '000 лв.     |
| <b>Брутна балансова стойност</b>              |              |                        |            |                                      |              |
| Салдо към 1 януари 2022 г.                    | 2 818        | 628                    | 519        | 3                                    | 3 968        |
| Новопридобити активи                          | -            | 5                      | -          | -                                    | 5            |
| Активи в процес на придобиване                | -            | -                      | -          | (3)                                  | (3)          |
| Салдо към 31 март 2022 г.                     | 2 818        | 633                    | 519        | -                                    | 3 970        |
| <b>Амортизация и обезценка</b>                |              |                        |            |                                      |              |
| Салдо към 1 януари 2022 г.                    | (42)         | (195)                  | (395)      | -                                    | (632)        |
| Амортизация за периода                        | -            | (6)                    | (19)       | -                                    | (25)         |
| Салдо към 31 март 2022 г.                     | (42)         | (201)                  | (414)      | -                                    | (657)        |
| <b>Балансова стойност към 31 март 2022 г.</b> | <b>2 776</b> | <b>432</b>             | <b>105</b> | <b>-</b>                             | <b>3 313</b> |

|                                                       | Земя         | Машины и<br>съоръжения | Други      | Активи в<br>процес на<br>придобиване | Общо         |
|-------------------------------------------------------|--------------|------------------------|------------|--------------------------------------|--------------|
|                                                       | '000 лв.     | '000 лв.               | '000 лв.   | '000 лв.                             | '000 лв.     |
| <b>Брутна балансова стойност</b>                      |              |                        |            |                                      |              |
| Салдо към 1 януари 2021 г.                            | 2 818        | 620                    | 519        | -                                    | 3 957        |
| Новопридобити активи                                  | -            | 8                      | -          | -                                    | 8            |
| Активи в процес на<br>придобиване                     | -            | -                      | -          | 3                                    | 3            |
| Салдо към 31 декември 2021 г.                         | 2 818        | 628                    | 519        | 3                                    | 3 968        |
| <b>Амортизация и обезценка</b>                        |              |                        |            |                                      |              |
| 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)        |
| <b>Балансова стойност към<br/>31 декември 2021 г.</b> | <b>2 776</b> | <b>433</b>             | <b>124</b> | <b>3</b>                             | <b>3 336</b> |

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) с обща балансова стойност към 31 март 2022 г. в размер на 531 хил. лв., обслужват функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик.

Към 31 март 2022 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 2021 г.    | 56 755   |
| Балансова стойност към 31 декември 2021 г. | 56 755   |
| Балансова стойност към 31 март 2022 г.     | 56 755   |

Приходите от наеми, в размер на 1 хил. лв., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби“. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) на отдаваните под наем инвестиционни имоти са отчетени на ред „Други разходи“.

Към 31 март 2022 г. Дружеството отдава под наем един апартамент от апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик.

## 6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следното дъщерно дружество:

| Име на дъщерното предприятие | 31 март<br>2022 | 31 март<br>2022 | 31 декември<br>2021 | 31 декември<br>2021 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|
|                              | '000 лв.        | участие %       | '000 лв             | участие %           |
| Проджект Пропърти ЕООД       | 9 572           | 100             | 9 572               | 100                 |

Проджект Пропърти е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 124060334. Седалището на дъщерното дружество е в Република България, а адресът на управление е в гр. Варна, ул. Генерал Колев 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4. 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.

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

Инвестицията в дъщерното дружество е отразена в индивидуалния финансов отчет на дружеството по метода на себестойността.

## 7. Търговски и други вземания

|                                             | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 декември 2021 г.<br>'000 лв. |
|---------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Търговски вземания                          | 21 807                      | 21 846                          |
| <i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i> | <i>(11)</i>                 | <i>(11)</i>                     |
| Други вземания, брутна сума преди обезценка | 11 745                      | 11 745                          |
| <i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i> | <i>(37)</i>                 | <i>(24)</i>                     |
| <b>Финансови активи</b>                     | <b>33 504</b>               | <b>33 556</b>                   |
| Предплатени такси                           | 42                          | 72                              |
| Данъчни вземания                            | 16                          | 11                              |
| <b>Нефинансови активи</b>                   | <b>58</b>                   | <b>83</b>                       |
| <b>Търговски и други вземания</b>           | <b>33 562</b>               | <b>33 639</b>                   |

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

Търговските вземания на Дружеството включват:

|                                                                           | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 декември 2021 г.<br>'000 лв. |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество | 20 700                      | 20 700                          |
| Вземания от продажба на инвестиционни имоти                               | 863                         | 863                             |
| Вземания от наеми                                                         | 210                         | 258                             |
| Вземания по такси и други                                                 | 34                          | 25                              |
| <i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>                               | <i>(11)</i>                 | <i>(11)</i>                     |
| <b>Общо търговски вземания</b>                                            | <b>21 796</b>               | <b>21 835</b>                   |

Другите вземания на Дружеството включват:

|                                               | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 декември 2021 г.<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Вземания от доставчици по предоставени аванси | 9 359                       | 9 359                           |
| Вземания с обезщетителен характер             | 1 186                       | 1 186                           |
| Други вземания от контрагенти                 | 1 200                       | 1 200                           |
| <i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>   | <i>(37)</i>                 | <i>(24)</i>                     |
| <b>Общо други вземания</b>                    | <b>11 708</b>               | <b>11 721</b>                   |

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Дружеството има вземане от контрагент, установен на територията на Руската федерация и предвид несигурността от действията и продължителността на военното положение в Украйна, ръководството на Дружеството ще следи развитието на ситуацията с цел минимизиране на отрицателните ефекти от нея.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната обезценка е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от възстановяване на/ (разходи за) обезценки“.

Дружеството следи влиянието на пандемията Covid-19 върху бизнеса и световните пазари, което е възможно да бъде негативно. Това би довело до негативна промяна в реално реализираните парични потоци, както и нарастване на кредитния риск за Дружеството. Подобно развитие би могло да доведе до негативна промяна в отчетените балансови стойности на вземанията от контрагенти.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

|                                       | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 декември 2021 г.<br>'000 лв. |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Салдо към 1 януари                    | (35)                        | (53)                            |
| Коректив за очаквани кредитни загуби  | (13)                        | (4)                             |
| Възстановяване на загуба от обезценка | -                           | 22                              |
| <b>Салдо към края на периода</b>      | <b>(48)</b>                 | <b>(35)</b>                     |

## 8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

|                                      | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 декември 2021 г.<br>'000 лв. |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Парични средства в банки и в брой в: |                             |                                 |
| - български лева                     | 187                         | 392                             |
| <b>Пари и парични еквиваленти</b>    | <b>187</b>                  | <b>392</b>                      |

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 март 2022 г., възлиза на 5 хил. лв. и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

## 9. Собствен капитал

### 9.1. Акционерен капитал

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

|                                       | 31 март 2022 г.<br>бр. | 31 декември 2021 г.<br>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                  |
| <b>Общо акции</b>                     | <b>6 925 156</b>       | <b>6 925 156</b>           |

Към 31 март 2022 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

## 9.2. Премийен резерв

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

Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

## 9.3. Други резерви

Другите резерви на Дружеството са формирани през 2018 г. на основание дългосрочно задължение, класифицирано като елемент на собствения капитал в общ размер на 9 200 хил. лв. и с годишна лихва 1.8 %. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 31 март 2022 г. другите резерви са в размер на 4 627 хил. лв. (31 декември 2021 г.: 4 627 хил. лв.).

## 10. Възнаграждения на персонала

### 10.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

|                                | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 март 2021 г.<br>'000 лв. |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Разходи за заплати             | (17)                        | (18)                        |
| Разходи за социални осигуровки | (3)                         | (3)                         |
| <b>Разходи за персонала</b>    | <b>(20)</b>                 | <b>(21)</b>                 |

### 10.2. Задължения към персонала

|                                   | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 декември 2021 г.<br>'000 лв. |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Задължения за заплати             | 3                           | 4                               |
| Задължения за социални осигуровки | 1                           | 1                               |
| <b>Задължения към персонала</b>   | <b>4</b>                    | <b>5</b>                        |

## 11. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

|                                                      | Текущи                         |                                    | Нетекущи                       |                                    |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
|                                                      | 31 март<br>2022 г.<br>'000 лв. | 31 декември<br>2021 г.<br>'000 лв. | 31 март<br>2022 г.<br>'000 лв. | 31 декември<br>2021 г.<br>'000 лв. |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: |                                |                                    |                                |                                    |
| Банкови заеми                                        | 500                            | 500                                | 9 447                          | 9 447                              |
| Облигационен заем                                    | -                              | -                                  | 40 000                         | 40 000                             |
| Лихви                                                | 480                            | 212                                | -                              | -                                  |
| Сkonto                                               | (47)                           | (20)                               | (25)                           | (18)                               |
| <b>Общо балансова стойност</b>                       | <b>933</b>                     | <b>692</b>                         | <b>49 422</b>                  | <b>49 429</b>                      |

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

**Банков инвестиционен кредит:**

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

**Банков кредит - овърдрафт:**

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 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, която 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 се намери на следния линк <https://www.bcrabg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

## 12. Търговски и други задължения

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

|                                            | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 декември 2021 г.<br>'000 лв. |
|--------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| <b>Текущи:</b>                             |                             |                                 |
| Търговски задължения                       | 20                          | 70                              |
| Други задължения                           | 1                           | 3                               |
| <b>Финансови пасиви</b>                    | <b>21</b>                   | <b>73</b>                       |
| Получени аванси                            | 177                         | 177                             |
| Данъчни задължения                         | 63                          | 1                               |
| <b>Нефинансови пасиви</b>                  | <b>240</b>                  | <b>178</b>                      |
| <b>Текущи търговски и други задължения</b> | <b>261</b>                  | <b>251</b>                      |

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

Към 31 март 2022 г. Дружеството отчита 177 хил. лв. задължения по получени аванси от клиенти по предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Диём“, находящ се в гр. Балчик.

## 13. Приходи от продажби

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

|                                                   | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 март 2021 г.<br>'000 лв. |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Приходи от наеми                                  | 1                           | 2                           |
| Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Диём | 15                          | 17                          |
| Приходи от други услуги                           | 4                           | 15                          |
|                                                   | <b>20</b>                   | <b>34</b>                   |

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

|                        | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 март 2021 г.<br>'000 лв. |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Обезценка на вземания  | (13)                        | -                           |
| Реинтегрирани провизии | -                           | 3                           |
|                        | <b>(13)</b>                 | <b>3</b>                    |

## 15. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

|                     | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 март 2021 г.<br>'000 лв. |
|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Ел. енергия и вода  | (17)                        | (12)                        |
| Консумативи и други | (1)                         | -                           |
|                     | <b>(18)</b>                 | <b>(12)</b>                 |

## 16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

|                                            | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 март 2021 г.<br>'000 лв. |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Такси трето лице                           | (4)                         | (4)                         |
| Разходи за застраховки                     | (55)                        | (4)                         |
| Разходи по поддръжка на обект Карпе Дием   | (2)                         | (4)                         |
| Разходи за регулаторни и други такси       | (2)                         | (2)                         |
| Други разходи за външни услуги             | (10)                        | (10)                        |
| Юридически услуги                          | -                           | (5)                         |
| Лицензирани оценки                         | (8)                         | (3)                         |
| Разходи по поддръжка на обект Сънрайз Клуб | (1)                         | -                           |
|                                            | <b>(82)</b>                 | <b>(32)</b>                 |

## 17. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

|                                  | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 март 2021 г.<br>'000 лв. |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Разходи за местни данъци и такси | (63)                        | (79)                        |
| Лихви, глоби и неустойки         | -                           | (12)                        |
|                                  | <b>(63)</b>                 | <b>(91)</b>                 |

## 18. Финансови разходи

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

|                                                     | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 март 2021 г.<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност | (330)                       | (275)                       |
| Разходи по облигационна емисия                      | (11)                        | -                           |
| Банкови такси и комисиони                           | (6)                         | (20)                        |
| <b>Финансови разходи</b>                            | <b>(347)</b>                | <b>(295)</b>                |

## 19. (Загуба) на акция

Загубата на акция е изчислена, като за числител е използвана нетната загуба на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на загубата на акция, както и нетната загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

|                                           | 31 март 2022 г. | 31 март 2021 г. |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| (Загуба) за периода (в лв.)               | (548 000)       | (438 000)       |
| Среднопретеглен брой акции                | 6 925 156       | 6 925 156       |
| <b>(Загуба) на акция (в лв. за акция)</b> | <b>(0.08)</b>   | <b>(0.06)</b>   |

## 20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 31 март 2022 г. включва 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 ключов управленски персонал

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

|                                | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 март 2021 г.<br>'000 лв. |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Краткосрочни възнаграждения:   |                             |                             |
| Заплати                        | (4)                         | (5)                         |
| Разходи за социални осигуровки | (1)                         | (1)                         |
| Общо възнаграждения            | (5)                         | (6)                         |

#### 21. Разчети със свързани лица в края на периода

|                                          | 31 март 2022 г.<br>'000 лв. | 31 декември 2021 г.<br>'000 лв. |
|------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 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 индивидуален финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните некоригиращи събития:

- На 28 април 2022 г. Комисия за финансов надзор одобри проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер на 40 000 000 (четиридесет милиона лева, разпределени в 40 000 (четиридесет хиляди) бр. обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвртируеми облигации, с номинална стойност на една облигация 1 000 (хиляда) лева, с дата на емитиране 27 октомври 2021 г. и дата на падеж 27 октомври 2030 г., с ISIN код 2100013213.

#### 24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (индивидуален, неаудитиран) към 31 март 2022 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 29 април 2022 г.

Изпълнителен директор:.....



Людмила Даскалова