

Междинен индивидуален финансов отчет
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ
30 юни 2022 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	30 юни 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	59 255	56 755
Имоти, машини и съоръжения	4	3 288	3 336
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	9 618	9 572
Нетекущи активи		72 161	69 663
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	33 603	33 639
Пари и парични еквиваленти	8	131	392
Текущи активи		33 734	34 031
Общо активи		105 895	103 694
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	4 627
Натрупана печалба		3 088	1 611
Общо собствен капитал		54 787	53 310
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми и други финансови пасиви	11	49 421	49 429
Нетекущи пасиви		49 421	49 429
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	11	1 245	692
Търговски и други задължения	12	428	251
Задължения към персонала	10.2	7	5
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	7	7
Текущи пасиви		1 687	955
Общо пасиви		51 108	50 384
Общо собствен капитал и пасиви		105 895	103 694

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 21 юли 2022 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



Междинен съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30 юни 2022 '000 лв.	30 юни 2021 '000 лв.
Приходи	13	135	35
Приходи от възстановяване на / (разходи за) обезценки	14	(12)	14
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	2 500	-
Разходи за материали	15	(35)	(29)
Разходи за външни услуги	16	(188)	(66)
Разходи за персонала	10.1	(45)	(42)
Амортизация на нетекущи активи	4	(50)	(49)
Други разходи	17	(126)	(248)
Печалба/ (Загуба) от оперативна дейност		<u>2 179</u>	<u>(385)</u>
Финансови разходи	18	(702)	(606)
Печалба/ (Загуба) за периода		<u>1 477</u>	<u>(991)</u>
Общо всеобхватен доход /(загуба) за периода		<u>1 477</u>	<u>(991)</u>
Доход/ (Загуба) на акция:	19	лв. 0.21	лв. (0.14)

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 21 юли 2022 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



Междинен съкратен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2022 г.	6 925	40 147	4 627	1 611	53 310
Печалба за периода	-	-	-	1 477	1 477
Общо всеобхватна печалба за периода	-	-	-	1 477	1 477
Салдо към 30 юни 2022 г.	6 925	40 147	4 627	3 088	54 787

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
(Загуба) за периода	-	-	-	(991)	(991)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	(991)	(991)
Салдо към 30 юни 2021 г.	6 925	40 147	4 546	301	51 919

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 21 юли 2022 г.

Междинен съкратен отчет за паричните потоци

	30 юни 2022 '000 лв.	30 юни 2021 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	178	527
Плащания към доставчици	(183)	(152)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(40)	(40)
Постъпления от възстановени данъци	34	9
Плащания за данъци	(2)	(186)
Други (плащания за) /постъпления от оперативна дейност, нетно	(3)	(29)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(16)	129
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дялове в дъщерни дружества	(46)	-
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	-	142
Други (плащания за)/ постъпления от инвестиционна дейност, нетно	-	530
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(46)	672
Финансова дейност		
Получени заеми	6	-
Плащания по получени заеми	(5)	-
Плащания на лихви	(102)	(697)
Плащания на такси и комисионни	(98)	(79)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(199)	(776)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(261)	25
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	392	67
Пари и парични еквиваленти в края на периода	131	92

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 21 юли 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.

Дълговите инструменти на Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ от 10 май 2022 г. са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

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

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

Към 30 юни 2022 г. в Дружеството има 6 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 юни 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.

Междиният 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 имоти	Специализирани дружества	Общо
	30 юни 2022 г. ‘000 лв.	30 юни 2022 г. ‘000 лв.	30 юни 2022 г. ‘000 лв.
Приходи	135	-	135
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2500	-	2500
Приходи на сегмента	2 635	-	2 635
Разходи за материали	(35)	-	(35)
Разходи за външни услуги	(188)	-	(188)
Разходи за персонал	(45)	-	(45)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(50)	-	(50)
Други разходи	(126)	-	(126)
Приходи от възстановяване на/ (разходи за) очаквани кредитни загуби	(12)	-	(12)
Оперативна печалба от сегмента	2 179	-	2 179
Финансови разходи	(702)	-	(702)
Печалба за периода на сегмента	1 477	-	1 477
Активи на сегмента	75 617	30 278	105 895
Пасиви на сегмента	51 108	-	51 108

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

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

4. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя	Машини и съоръжения	Други	Активи в процес на придобиване	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност					
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 30 юни 2022 г.	2 818	633	519	-	3 970
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2022 г.	(42)	(195)	(395)	-	(632)
Амортизация за периода	-	(12)	(38)	-	(50)
Салдо към 30 юни 2022 г.	(42)	(207)	(433)	-	(682)
Балансова стойност към 30 юни 2022 г.	2 776	426	86	-	3 288

	Земя	Машини и съоръжения	Други	Активи в процес на придобиване	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	3 336

Машините, съоръженията и другите нетекущи активи (инфраструктура и други) с обща балансова стойност към 30 юни 2022 г. в размер на 512 хил. лв., обслужват функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик.

Към 30 юни 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, както и проект за изграждане на имоти.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители..

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

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2021 г.	56 755
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	56 755
Нетна печалба от промяна на справедлива стойност	2 500
Балансова стойност към 30 юни 2022 г.	59 255

Приходите от наеми, в размер на 31 хил. лв., са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи“. 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 30 юни 2022 г. Дружеството отдава под наем свои недвижими имоти както следва:

- един апартамент от апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик;
- паркоместа в апартаментен комплекс „Карпе Диём“, гр. Балчик;
- ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“, находящ се в с. Равда, община Несебър.

През отчетния период Дружеството сключи договор за наемане на недвижим имот, находящ се в с. Равда, община Несебър.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има участие в следното дъщерно дружество:

Име на дъщерното предприятие	30 юни 2022 '000 лв.	30 юни 2022 участие %	31 декември 2021 '000 лв.	31 декември 2021 участие %
Проджект Пропърти ЕООД	9 618	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.

На 16 май 2022 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Внесен е остатъкът от уставния капитал в размер на 5 700 лв. съгласно взето решение от едноличния собственик на капитала Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ на 23.05.2020 г. за увеличението му с парична вноса в размер на 22 хил. лв. След тази вноса целия уставен капитал на Проджект Пропърти ЕООД е внесен и е в размер на 9 561 хил. лв. или 191 219 дяла по 50 лв., съставляващ непарична вноса в размер на 9 454 хил. лв. или 189 070 дяла по 50 лв. и парична вноса в размер на 107 хил. или 2 140 дяла по 50 лв.

На 28 юни 2022 г. е вписана промяна в основния капитал на дъщерно дружество Проджект Пропърти ЕООД. Основният капитал е увеличен от 9 561 хил. лв., разпределен в 191 219 дяла с номинална стойност 50 лв., на 9 601 хил. лв., разпределен в 192 019 дяла с номинална стойност 50 лв. Капитала на дъщерното дружество се състои от парична вноса в размер на 147 хил. лв. и непарична вноса в размер на 9 454 хил. лв., състояща се от вземане на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и припадащите се лихви, съгласно изготвен оценителски доклад от вещи лица назначени от Агенция по вписванията. Увеличението на капитала чрез непаричната вноса и парична вноса е изцяло внесен.

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

	30 юни 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Търговски вземания	21 736	21 846
Коректив за очаквани кредитни загуби	(10)	(11)
Други вземания, брутна сума преди обезценка	11 825	11 745
Коректив за очаквани кредитни загуби	(37)	(24)
Финансови активи	33 514	33 556
Предплатени такси	84	72
Данъчни вземания	5	11
Нефинансови активи	89	83
Търговски и други вземания	33 603	33 639

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:

30 юни 2022 г. 31 декември 2021 г.

	'000 лв.	'000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на контрола на специализирано дружество	20 660	20 700
Вземания от продажба на инвестиционни имоти	863	863
Вземания от наеми	200	258
Вземания по такси и други	13	25
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(10)</i>	<i>(11)</i>
Общо търговски вземания	21 726	21 835

Другите вземания на Дружеството включват:

	30 юни 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Вземания от доставчици по предоставени аванси	9 359	9 359
Вземания с обезщетителен характер	1 266	1 186
Други вземания от контрагенти	1 200	1 200
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(37)</i>	<i>(24)</i>
Общо други вземания	11 788	11 721

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“.

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

	30 юни 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Салдо към 1 януари	(35)	(53)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(13)	(4)
Възстановяване на загуба от обезценка	1	22
Салдо към края на периода	(47)	(35)

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 юни 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	131	392
Пари и парични еквиваленти	131	392

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 30 юни 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.

	30 юни 2022 г. бр.	31 декември 2021 г. 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 30 юни 2022 г. акционерите в Дружеството са основно юридически лица.

9.2. Премииен 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 30 юни 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:

	30 юни 2022 г. '000 лв.	30 юни 2021 г. '000 лв.
Разходи за заплати	(38)	(36)
Разходи за социални осигуровки	(7)	(6)
Разходи за персонала	(45)	(42)

10.2. Задължения към персонала

	30 юни 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Задължения за заплати	4	4
Задължения за социални осигуровки	3	1
Задължения към персонала	7	5

11. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	30 юни 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.	30 юни 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	500	500	9 447	9 447
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	779	212	-	-
Сkonto	(34)	(20)	(26)	(18)
Общо балансова стойност	1 245	692	49 421	49 429

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 – публична;
- 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. Застрахователят отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитният 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.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

Задължението по лихви в размер на 758 хил. лв. (2021 г.: 199 хил. лв.) е текущо.

На 28 април 2022 г. Комисия за финансов надзор одобри проспекта 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.

С решение на Съвета на директорите на БФБ от 04.05.2022 г., допусна до търговия на регулиран пазар емисия корпоративни облигации на Дружеството, считано от 10 май 2022 г.

12. Търговски и други задължения

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

	30 юни 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	123	70
Други задължения	1	3
Финансови пасиви	124	73
Получени аванси	177	177
Данъчни задължения	127	1
Нефинансови пасиви	304	178
Текущи търговски и други задължения	428	251

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

Към 30 юни 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.

Данъчните задължения на Дружеството, в размер на 127 хил. лв., в края на отчетния период, представляват местни данъци и такси и лихви за просрочие по тях.

13. Приходи

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

	30 юни 2022 г. '000 лв.	30 юни 2021 г. '000 лв.
Приходи от наеми	31	2
Приходи от такси за поддръжка на обект Карпе Диём	17	17
Приходи от други услуги	-	16
Други приходи	87	-

135	35
-----	----

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

	30 юни 2022 г. '000 лв.	30 юни 2021 г. '000 лв.
Обезценка на вземания	(13)	-
Реинтегрирани провизии	1	14
	(12)	14

15. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30 юни 2022 г. '000 лв.	30 юни 2021 г. '000 лв.
Ел. енергия и вода	(34)	(25)
Консумативи и други	(1)	(4)
	(35)	(29)

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 юни 2022 г. '000 лв.	30 юни 2021 г. '000 лв.
Такси трето лице	(7)	(7)
Независим финансов одит	(4)	(2)
Разходи за застраховки	(110)	(7)
Разходи по поддръжка на обект Карпе Диём	(40)	(19)
Разходи за регулаторни и други такси	(5)	(5)
Други разходи за външни услуги	(11)	(10)
Юридически услуги	-	(10)
Лицензирани оценки	(10)	(5)
Разходи по поддръжка на обект Сънрайз Клуб	(1)	(1)
	(188)	(66)

17. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30 юни 2022 г. '000 лв.	30 юни 2021 г. '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(126)	(208)
Лихви, глоби и неустойки	-	(38)
Други разходи	-	(2)
	(126)	(248)

18. Финансови разходи

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

	30 юни 2022 г. '000 лв.	30 юни 2021 г. '000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(667)	(552)
Разходи по облигационна емисия	(28)	-
Банкови такси и комисиони	(7)	(54)

Финансови разходи

(702)

(606)

19. Доход/ (Загуба) на акция

Дохода/ (Загубата) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/ (загуба) на Дружеството, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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

	30 юни 2022 г.	30 юни 2021 г.
Печалба/ (Загуба) за периода (в лв.)	1 477 000	(991 000)
Среднопретеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Доход/ (Загуба) на акция (в лв. за акция)	0.21	(0.14)

20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна към 30 юни 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:

	30 юни 2022 г. '000 лв.	30 юни 2021 г. '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(9)	(10)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(1)
Общо възнаграждения	(10)	(11)

21. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 юни 2022 г. '000 лв.	31 декември 2021 г. '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.

24. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (индивидуален, неаудитиран) към 30 юни 2022 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 22 юли 2022 г.

Изпълнителен директор:



/Людмила Даскалова/

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Lyudmila Daskalova", written over a dotted line.