

Междинен консолидиран финансов отчет
Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ
30 септември 2022 г.

Съдържание

	Страница
Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние	3
Междинен консолидиран съкратен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Междинен консолидиран съкратен отчет за промените в собствения капитал	5
Междинен консолидиран съкратен отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет	7

Междинен консолидиран съкратен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 септември	31 декември
		2022 '000 лв.	2021 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	72 537	66 813
Имоти, машини и съоръжения	7	3 265	3 336
Нетекущи активи		75 802	70 149
Текущи активи			
Търговски и други вземания	9	33 014	33 639
Пари и парични еквиваленти	10	88	397
Текущи активи		33 102	34 036
Общо активи		108 904	104 185
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	6 925	6 925
Премиен резерв	11.2	40 147	40 147
Други резерви	11.3	4 627	4 627
Неразпределена печалба		5 691	1 695
Общо собствен капитал		57 390	53 394
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	13	49 420	49 429
Нетекущи пасиви		49 420	49 429
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	13	1 270	692
Търговски и други задължения	14	807	658
Задължения към персонала	12.2	8	5
Краткосрочни задължения към свързани лица	23	9	7
Текущи пасиви		2 094	1 362
Общо пасиви		51 514	50 791
Общо собствен капитал и пасиви		108 904	104 185

Съставил:

/Енчо Дончев/

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Дата: 14 ноември 2022 г.

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

Пояснение	30 септември 2022 '000 лв.	30 септември 2021 '000 лв.
Приходи от продажби	15	188
Приходи от възстановяване на / (разходи за) обезценки	16	(11)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	8	5 693
Разходи за материали	17	(56)
Разходи за външни услуги	18	(371)
Разходи за персонала	12.1	(74)
Амортизация на нетекущи активи	7	(75)
Други разходи	19	(237)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		5 057
Финансови разходи	20	(1 061)
Печалба/(Загуба) за периода		3 996
Общо всеобхватен доход/ (загуба) за периода		3 996

Доход/(Загуба) на акция

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 14 ноември 2022 г.

21 лв. 0.58 лв. (0.22)

Изпълнителен директор: /Людмила Даскалова/



Консолидиран 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	1 695	53 394
Печалба за периода	-	-	-	3 996	3 996
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	3 996	3 996
Салдо към 30 септември 2022 г.	6 925	40 147	4 627	5 691	57 390

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Натрупана печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	6 925	40 147	4 546	946	52 564
(Загуба) за периода	-	-	-	(1 501)	(1 501)
Общо всеобхватна (загуба) за периода	-	-	-	(1 501)	(1 501)
Салдо към 30 септември 2021 г.	6 925	40 147	4 546	(555)	51 063

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 14 ноември 2022 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



Консолидиран съкратен отчет за паричните потоци

Пояснение	30 септември 2022 '000 лв.	30 септември 2021 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 021	759
Плащания към доставчици	(408)	(185)
Плащания към персонал и осигурителни институции (Платени)/ възстановени данъци	(66)	(60)
Други постъпления/ (плащания) от оперативната дейност, нетно	41	(356)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(320)	175
	<u>268</u>	<u>333</u>
Инвестиционна дейност		
Възстановени суми по придобиване на недеривативни финансови активи	-	142
Други постъпления от инвестиционна дейност	-	761
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	903
	<u>-</u>	<u>903</u>
Финансова дейност		
Получени заеми	312	-
Плащане по получени заеми	(9)	-
Плащания на лихви	(734)	(1 161)
Плащания за такси и комисиони	(146)	(79)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(577)	(1 240)
	<u>(309)</u>	<u>(4)</u>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	<u>397</u>	<u>90</u>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	10	88
Пари и парични еквиваленти в края на периода	<u>88</u>	<u>86</u>

Съставил:

/Енчо Дончев/

Дата: 14 ноември 2022 г.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/



Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно предприятие - Проджект Пропърти ЕООД (Групата) 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 или аренда и/или последващата им продажба.

Създаването на Групата е съобразено с нормативните изисквания на чл. 27 от ЗДСИЦДС.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ (Дружество-майка) е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4.

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

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

Към 30 септември 2022 г. в Групата има 8 лица, назначени на трудов договор.

Към 30 септември 2022 г. основния капитал на групата е 6 925 156 лв., разпределен в 6 925 156 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял и номинална стойност 1 лв. за една акция. Собствеността върху Групата е разпределена между множество акционери, с най-голям дял, от които е Гама Финанс ЕООД, притежаващо 22.03 % от капитала на Дружеството-майка. Дяловете на Гама Финанс ЕООД не се търгуват на фондова борса.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинния консолидиран финансов отчет на Групата 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.

Междинният консолидиран финансов отчет към 30 септември 2022 г. е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2021 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

3. Промени в приблизителните оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г.

4. Управление на риска относно финансови инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск и ценови риск. Междинният съкратен консолидиран финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни консолидирани финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2021 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиция в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	30 септември 2022	30 септември 2022	31 декември 2021	31 декември 2021
	'000 лв.	участие %	'000 лв	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. Дъщерното предприятие няма регистрирани клонове в страната и чужбина. 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 чл. 28, ал. 1 от 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.

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. на 9 601 хил. лв., разпределен в 192 019 дяла с номинална стойност 50 лв.

6. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Недвижими имоти“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на резултата на сегмента.

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

Всички нетекущи активи на Групата към 30 септември 2022 г. на обща стойност 75 802 хил. лв. (31.12.2021 г.: 70 149 хил. лв.) и се намират в България.

Приходите на Групата към 30 септември 2022 г. са от България, където се намират седалищата на дружествата, съставлящи Групата.

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

7. Имоти, машини и съоръжения

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

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Активи в процес на придобиване '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2022 г.	2 818	628	519	3	3 968
Новопридобити активи	-	7	-	-	7
Активи в процес на придобиване	-	-	-	(3)	(3)
Салдо към 30 септември 2022 г.	2 818	635	519	-	3 972
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2022 г.	(42)	(195)	(395)	-	(632)
Амортизация за периода	-	(18)	(57)	-	(75)
Салдо към 30 септември 2022 г.	(42)	(213)	(452)	-	(707)
Балансова стойност към 30 септември 2022 г.	2 776	422	67	-	3 265

	Земя '000 лв.	Машини и съоръжения '000 лв.	Други '000 лв.	Активи в процес на придобиване '000 лв.	Общо '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 септември 2022 г. в размер на 489 хил. лв., обслужват функционирането на апартаментен комплекс „Карпе Дием“, гр. Балчик.

Земите на Групата са оценени от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

Към края на отчетния период Групата няма договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения.

8. Инвестиционни имоти

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

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

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.	66 813
Балансова стойност към 31 декември 2021 г.	66 813
Нетна печалба от промяна на справедлива стойност	5 693
Предоставен аванс	31
Балансова стойност към 30 септември 2022 г.	72 537

През второ тримесечие на 2022 г. е заплатен аванс в размер на 31 хил. лева за изграждане на СOT на инвестиционен имот собственост на Групата, находящ се в гр. Каварна.

Приходите от наеми, в размер на 79 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 30 септември 2022 г. Групата 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.

9. Търговски и други вземания

	30 септември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	21 151	21 846
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(9)</i>	<i>(11)</i>
Други вземания, брутна сума преди обезценка	11 825	11 745
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(37)</i>	<i>(24)</i>
Финансови активи	32 930	33 556
Предплатени разходи	21	72
Данъчни вземания	63	11
Нефинансови активи	84	83
Търговски и други вземания	33 014	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 септември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Вземания във връзка с прехвърляне на 100 % от дяловото си участие в специализирано дружество	20 035	20 700

Вземания от продажба на инвестиционни имоти	863	863
Вземания от наеми	244	258
Вземания по такси и други	9	25
<i>Коректив за очаквани кредитни загуби</i>	<i>(9)</i>	<i>(11)</i>
Общо търговски вземания	21 142	21 835

Другите вземания на Дружеството включват:

	30 септември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '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. Групата има вземане от контрагент, установен на територията на Руската федерация и предвид несигурността от действията и продължителността на военното положение в Украйна, ръководството на Групата ще следи развитието на ситуацията с цел минимизиране на отрицателните ефекти от нея.

Всички търговски и други вземания на Групата 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 септември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Салдо към 1 януари	(35)	(53)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(13)	(4)
Възстановяване на загуба от обезценка	2	22
Салдо към края на периода	(46)	(35)

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30 септември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	88	397
Пари и парични еквиваленти	88	397

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 30 септември 2022 г., възлиза на 7 хил. лв. (31.12.2021 г.: 5 хил. лв.) и представлява внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка.

11. Собствен капитал

11.1. Акционерен капитал

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

	30 септември 2022	31 декември 2021
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	6 925 156	6 925 156
Брой издадени и напълно платени акции	6 925 156	6 925 156
Общ брой акции, оторизирани в края на периода	6 925 156	6 925 156

Към 30 септември 2022 г. акционерите в Дружеството-майка са основно юридически лица.

11.2. Премиян резерв

Премияният резерв на Групата в размер на 40 147 хил. лв. (31.12.2021 г.: 40 147 хил. лв.) е формиран от разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени акции, намалена с регистрационните и други регулаторни такси. Не са начислявани данъчни привилегии във връзка с емитираните акции.

11.3. Други резерви

Другите резерви на Дружеството-майка 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 септември 2022 г. другите резерви са в размер на 4 627 хил. лв. (31.12.2021 г.: 4 627 хил. лв.).

12. Възнаграждения на персонала

12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30 септември 2022	30 септември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(62)	(55)
Разходи за социални осигуровки	(12)	(10)
Разходи за персонала	(74)	(65)

12.2. Задължения към персонала

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

	30 септември 2022	31 декември 2021
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	6	4
Задължения за осигурителни вноски	2	1
Задължения към персонала	8	5

13. Заеми и други финансови пасиви

Заемите и другите финансови пасиви включват следните финансови пасиви:

Текущи

Нетекущи

	30 септември 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.	30 септември 2022 ‘000 лв.	31 декември 2021 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	802	500	9 447	9 447
Облигационен заем	-	-	40 000	40 000
Лихви	485	212	-	-
Сконт	(17)	(20)	(27)	(18)
Общо балансова стойност	1 270	692	49 420	49 429

Дружеството-майка 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-майка.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – РЛПККК плюс надбавка, но не по-малко от определен в договора лихвен процент;
- Лимит на кредита – 1 000 хил. лв.;
- Срок на ползване на кредита – от 21.09.2022 до 13.12.2023 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-майка.

През отчетния период Дружеството-майка е договорило с банката-кредитор увеличение на лимита по кредит-овърдрафт в размер до 1 000 хил. лв. Увеличението е обезпечено с ипотека върху инвестиционен имот собственост на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

Дружеството-майка 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 застраховане и учредени ипотeki върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ в полза на Довереника на облигационерите.

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>.

През отчетния период е проведено Общо събрание на облигационерите, на което е взето решение да се замени обезпечението, предоставено по облигационната емисия с ISIN код: BG2100013213 - застраховка, с учредяване на ипотeka върху недвижими имоти, собственост на Дружеството, находящи се в с Равда, общ. Несебър и гр. Балчик. Застраховката „Облигационни емисии“ издадена от „ЗАД Армеец“ АД ще бъде прекратена след учредяване на ипотеките и представяне на доказателство от страна на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, че довереника на облигационерите е първи по ред кредитор на недвижимите имоти обект на обезпечението.

Всички останали параметри остават непроменени.

Задължението по лихви в размер на 482 хил. лв. (2021 г.: 199 хил. лв.) е текущо.

14. Търговски и други задължения

	30 септември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения	224	106
Други задължения	1	3
Финансови пасиви	225	109
Получени аванси	517	517
Данъчни задължения	65	32
Нефинансови пасиви	582	549
Текущи търговски и други задължения	807	658

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

Към 30 септември 2022 г. Групата отчита задължения по получени аванси в размер на 517 хил. лв. от клиенти по предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти в апартаментен комплекс „Карпе Диём“, находящ се в гр. Балчик и по предварителен договор за отдаване за временно възмездно ползване на част от имот, находящ се в гр. Каварна.

Данъчните задължения на Групата, в размер на 65 хил. лв., в края на отчетния период, представляват местни данъци и такси и лихви за просрочие по тях.

15. Приходи от продажби

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

	30 септември 2022 '000 лв.	30 септември 2021 '000 лв.
Приходи от такси за поддръжка на обект „Карпе Диём“	18	17
Приходи от наеми	79	3
Други приходи	87	1

Приходи от други услуги

4	
188	21

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

	30 септември 2022 '000 лв.	30 септември 2021 '000 лв.
Обезценка на вземания	(13)	-
Реинтегрирани провизии	2	21
	(11)	21

17. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30 септември 2022 '000 лв.	30 септември 2021 '000 лв.
Ел. енергия и вода	(51)	(37)
Консумативи и други	(5)	(5)
	(56)	(42)

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30 септември 2022 '000 лв.	30 септември 2021 '000 лв.
Разходи за застраховки	(168)	(11)
Разходи за охрана	(35)	(36)
Лицензирани оценки	(14)	(5)
Такси трето лице	(11)	(11)
Разходи за регулаторни и други такси	(63)	(7)
Разходи по поддръжка и експлоатация на обект Карпе Диём	(49)	(26)
Други разходи за външни услуги	(26)	(11)
Независим финансов одит	(4)	(2)
Разходи за поддръжка на обект Сънрайз Клуб	(1)	-
Разходи за реклама	-	(12)
Юридически услуги	-	(10)
	(371)	(131)

19. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	30 септември 2022 '000 лв.	30 септември 2021 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(220)	(231)
Лихви, глоби и неустойки	(3)	(77)
Други разходи	(14)	(12)
	(237)	(320)

20. Финансови разходи

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

	30 септември 2022 '000 лв.	30 септември 2021 '000 лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 007)	(830)
Разходи по облигационна емисия	(46)	-
Банкови такси и комисиони	(8)	(81)
Финансови разходи	(1 061)	(911)

21. Доход/ (Загуба) на акция

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

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 септември 2022	30 септември 2021
Печалба/ (Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	3 996 000	(1 501 000)
Средно претеглен брой акции	6 925 156	6 925 156
Доход/ (Загуба) на акция (в лв. за акция)	0.58	(0.22)

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството-майка включват акционери, лица под неговия контрол 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.

22.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30 септември 2022 '000 лв.	30 септември 2021 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(14)	(15)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Общо възнаграждения	(16)	(17)

23. Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2022 '000 лв.	31 декември 2021 '000 лв.
Текущи задължения към:		
- ключов управленски персонал	9	7
Общо текущи задължения към свързани лица	9	7
Общо задължения към свързани лица	9	7

В края на отчетния период задълженията към акционери са в размер на 4 627 хил. лв. (31.12.2021 г.: 4 627 хил. лв.).

24. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата 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.

25. Условни активи и условни пасиви

През отчетния период няма предявени различни гаранционни и правни иски към Групата.

26. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Във връзка с решение на Общото събрание на облигационерите /виж бележка 13/ и замяна на обезпечението по емисия облигации с ISIN BG2100013213 е прекратена застраховката „Облигационни емисии“, издадена от „ЗАД Армеец“ АД;
- Сключен е договор с контрагент за придобиването на инвестиционен имот, находящ се в гр. София;
- Сключен е анекс за удължаване на срока за отдавания под наем собствен недвижим имот на Дружеството, находящ се в с. Равда;
- Взето е решение от СД на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, като едноличен собственик на капитала на Проджект Пропърти ЕООД, капитала да бъде увеличен с парична вноска в размер на 8 000 лв. или 160 дяла по 50 лв. Промяната на капитала е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 02.11.2022 г.

27. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет (консолидиран, неаудитиран) към 30 септември 2022 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 14 ноември 2022 г.