



ДОКЛАД
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ISIN код на емисията: BG2100013213
Борсов код на емисията: BSPB
Емитент: БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
Период: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АБВ Инвестиции“ ЕООД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ на 27.10.2021 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През четвъртото тримесечие на 2022г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ е без промяна: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване 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.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ за посочения период.

1.1 Анализ на активите на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Към 31.12.2022 г. активите на групата на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ са в размер на 108 144 хил. лв., или с 0.70% по-малко от активите в края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2022	Q3 2022	Δ Q4 2022	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2022	към 31.12.2022 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	72506	72537	-0.04%	67.05%
Имоти, машини и съоръжения	3258	3265	-0.21%	3.01%
Общо нетекущи активи	75 764	75 802	-0.05%	70.06%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	32301	33014	-2.16%	29.87%
Пари и парични еквиваленти	79	88	-10.23%	0.07%
Общо текущи активи	32 380	33 102	-2.18%	29.94%

Общо активи	108 144	108 904	-0.70%	100.00%
--------------------	----------------	----------------	---------------	----------------

Към края на четвъртото тримесечие на 2022г. нетекущите активи на групата са без съществена промяна спрямо предходното тримесечие. Текущите активи на групата намаляват с 2.18%. Има спад и в текущите търговски и други вземания и при паричните средства.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АД СИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022	Q3 2022	Δ Q4 2022	% от СК и
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q3 2022	пасивите към
				31.12.2022 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	6925	6925	0.00%	6.40%
Премиен резерв	40147	40147	0.00%	37.12%
Други резерви	4709	4627	1.77%	4.35%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	4863	5691	-14.55%	4.50%
Общо собствен капитал	56 644	57 390	-1.30%	52.38%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	48375	49420	-2.11%	44.73%
Общо нетекущи пасиви	48 375	49 420	-2.11%	44.73%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	2241	1270	76.46%	2.07%
Търговски и други задължения	865	807	7.19%	0.80%
Задължения към персонала	10	8	25.00%	0.01%
Краткосрочни задължения към свързани лица	9	9	0.00%	0.01%
Общо текущи пасиви	3 125	2 094	49.24%	2.89%
Общо пасиви	51 500	51 514	-0.03%	47.62%
Общо собствен капитал и пасиви	108 144	108 904	-0.70%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2022г. собственият капитал е в размер на 56 644 хил. лв., като бележи спад от 1.30% спрямо края на предходното тримесечие. Спадът идва основно по линия на отрицателното изменение в печалбата.

Нетекущите пасиви намаляват с 2.11%, като промяната се дължи на спад в дългосрочните заеми в размер на 1 045 хил. лв. Текущите пасиви нарастват с 49.24% до 3 125 хил. лв. За това допринасят основно увеличените краткосрочни заеми и други финансови пасиви. Като цяло пасивите на дружеството са без съществена промяна (спад от 0.03% до 51 500 хил. лв.).

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2022	Q4 2021	Δ Q4 2022
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2021

Приходи от продажби	289	104	177.88%
Приходи от възстановяване на / Разходи за обезценки	16	18	-11.11%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5693	-	-
Разходи за материали	-68	-56	21.43%
Разходи за външни услуги	-438	-262	67.18%
Разходи за персонала	-105	-89	17.98%
Амортизация на нетекущи активи	-100	-99	1.01%
Други разходи	-437	-527	-17.08%
Резултат от оперативна дейност	4850	-911	-632.38%
Финансови разходи	-1682	-1302	29.19%
Финансови приходи	-	2962	-100.00%
Резултат от финансова дейност	-1682	1660	-201.33%
Печалба/ Загуба преди данъци	3168	749	322.96%
Печалба/ Загуба за периода	3168	749	322.96%
Общо всеобхватен доход (загуба)	3168	749	322.96%

Към 31.12.2022г. групата на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ реализира положителен резултат от оперативната дейност за периода от началото на годината- печалба в размер на 4 850 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 911 хил. лв. през съпоставимия период на 2021г. Съществено влияние за текущия резултат оказва положителната промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Финансовите разходи нарастват спрямо съпоставимия период на предходната година с 29.19%. Дружеството излиза на нетна печалба от началото на годината в размер на 3 168 хил. лв. на фона на 749 хил. лв. печалба година по-рано.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q4 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	10.3616	15.8080
Бърза ликвидност	10.3616	15.8080
Незабавна ликвидност	0.0253	0.0420
Абсолютна ликвидност	0.0253	0.0420

В края на четвъртото тримесечие на 2022г. показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q4 2022	Q3 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.4473	0.4538
Общ дълг/Активи	0.4762	0.4730
Общ дълг/Собствен капитал	0.9092	0.8976
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.9092	1.8976

Към 31.12.2022г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Леко подобрение се забелязва в показателя Дългосрочен дълг/Активи.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, при издаването на облигациите БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ бе сключил със „ЗАД Армеец“ АД застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на емитента, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Видът на застраховката бе „Облигационни емисии“, а общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлизаше на 47 839 386.30 лв. Срокът на полицата бе до 11.12.2030г.

На 23.09.2022г. бе проведено Общо събрание на облигационерите, на което бе взето решение за замяна на обезпечението- застраховката да бъде заменена от първа поред ипотeka на недвижими имоти. В края на месец Септември 2022г. се извършиха необходимите действия по учредяване на ипотеките, след което се пристъпи и към прекратяване на застраховката обезпечаваща емисията. Съответно, текущото обезпечение на Емисията е първа по ред договорна ипотeka върху недвижими имоти собственост на Емитента, подробно описани в Поканата за свикване на общото събрание на облигационерите на 23.09.2022 г. и съответните решения на проведеното тогава събрание.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на Емитента и Проспекта за допускане до търговия набраните средства от емисията облигации са използвани по предмета на дейност на дружеството, а именно:

- Погасяване на инвестиционен кредит - 39 555 хил. лв. Кредитът е сключен на 30.12.2010 година и през годините е анексиран неколккратно. Размерът на кредита възлиза на 20 155 хил. евро (39 419 хил. лв.), като част от него е погасен и към датата на падежа главницата е на стойност

20 054 хил. евро. Целта на кредита е покупка на земя, придобиване на право за строеж и строителство на апартаментен хотел в гр. Балчик;

- Заплащане на такси и комисионни към Довереника на облигационерите и упълномощения инвестиционен посредник - 90 хил. лв.;
- Застрахователни премии, свързани с обезпечението на настоящата облигационна емисия – 69 хил. лв.;
- Текущи разходи и такси, в т. ч. нотар. такси и други – 286 хил. лв.

Облигационният заем е в размер на 40 млн. лв. (разпределен в 40 хил. броя облигации) и е издаден на 27.10.2021г. за период от 9 години с шестмесечни купонни плащания. **Лихвеният процент по облигацията се формира от 6-месечен EURIBOR с надбавка 3% (300 базисни точки), но общо не по-малко от 2.8% годишно**, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрация на емисията в ЦД, и надбавка от 300 базисни точки (3%). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 300 базисни точки (3%). В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.8%, се прилага минималната стойност от 2.8% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

Датите на лихвените плащания са както следва: 27.04.2022 г.; 27.10.2022 г.; 27.04.2023 г.; 27.10.2023 г.; 27.04.2024 г.; 27.10.2024 г.; 27.04.2025 г.; 27.10.2025 г.; 27.04.2026 г.; 27.10.2026 г.; 27.04.2027 г.; 27.10.2027 г.; 27.04.2028 г.; 27.10.2028 г.; 27.04.2029 г.; 27.10.2029 г.; 27.04.2030 г.; 27.10.2030 г.

Главницата се амортизира както следва: 27.04.2025 г. - 1 000 000 лв.; 27.10.2025 г. - 1 000 000 лв.; 27.04.2026 г. - 2 000 000 лв.; 27.10.2026 г. - 2 000 000 лв.; 27.04.2027 г. - 3 000 000 лв.; 27.10.2027 г. - 3 000 000 лв.; 27.04.2028 г. - 4 000 000 лв.; 27.10.2028 г. - 4 000 000 лв.; 27.04.2029 г. - 5 000 000 лв.; 27.10.2029 г. - 5 000 000 лв.; 27.04.2030 г. - 5 000 000 лв.; 27.10.2030 г. - 5 000 000 лв.

Към датата на настоящия доклад всички падежирали погасителни вноски по емисията са изплатени.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи консолидирани пасиви отнесени към общата сума на консолидираните активи). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2022г. стойността на показателя е 0.4762 (**47.62%**);

-- Коефициент на **Покритие на разходите за лихви**- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви). Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани консолидирани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2022г. стойността на показателя е **2.89**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидирания баланс се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.50.

По данни от отчета на емитента за изпълнение на задълженията по облигациите към 31.12.2022г. стойността на показателя е **10.36**.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

27.03.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров