



**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: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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. През посочения период „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

#### **1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През четвъртото тримесечие на 2023г. 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 31.12.2023 г. активите на групата на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ са в размер на 126 459 хил. лв., или с 1.31% по-малко от активите в края на предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Q3 2023</b>	<b>Δ Q4 2023</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2023</b>	<b>към 31.12.2023 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиционни имоти	94866	94866	0.00%	75.02%
Имоти, машини и съоръжения	3167	3173	-0.19%	2.50%
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>98 033</b>	<b>98 039</b>	<b>-0.01%</b>	<b>77.52%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	28010	29941	-6.45%	22.15%

Пари и парични еквиваленти	416	157	164.97%	0.33%
<b>Общо текущи активи</b>	<b>28 426</b>	<b>30 098</b>	<b>-5.56%</b>	<b>22.48%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>126 459</b>	<b>128 137</b>	<b>-1.31%</b>	<b>100.00%</b>

Към края на четвъртото тримесечие на 2023г. нетекущите активи на групата са с незначителна промяна спрямо предходното тримесечие. Лек спад отбелязват Имоти, машини и съоръжения. Текущите активи на групата намаляват с 5.56%. Има спад в текущите търговски и други вземания. Увеличение се наблюдава при паричните средства.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от СК и пасивите към 31.12.2023 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	6925	6925	0.00%	5.48%
Премиен резерв	40147	40147	0.00%	31.75%
Други резерви	4793	4709	1.78%	3.79%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	4559	5453	-16.39%	3.61%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>56 424</b>	<b>57 234</b>	<b>-1.42%</b>	<b>44.62%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни заеми	47330	48375	-2.16%	37.43%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>47 330</b>	<b>48 375</b>	<b>-2.16%</b>	<b>37.43%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	2357	2012	17.15%	1.86%
Търговски и други задължения	20325	20498	-0.84%	16.07%
Задължения към персонала	14	9	55.56%	0.01%
Краткосрочни задължения към свързани лица	9	9	0.00%	0.01%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>22 705</b>	<b>22 528</b>	<b>0.79%</b>	<b>17.95%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>70 035</b>	<b>70 903</b>	<b>-1.22%</b>	<b>55.38%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>126 459</b>	<b>128 137</b>	<b>-1.31%</b>	<b>100.00%</b>

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. собственият капитал е в размер на 56 424 хил. лв., като бележи спад от 1.42% спрямо края на предходното тримесечие. Промяната идва по линия на негативното изменение в печалбата.

Нетекущите пасиви намаляват с 2.16%. Текущите пасиви нарастват до 22 705 хил. лв. За това допринасят увеличените краткосрочни заеми и други финансови пасиви. Спад се наблюдава при търговските и други задължения. Като цяло пасивите на дружеството намаляват с 1.22% до 70 035 хил. лв.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q4 2022
Приходи от продажби	164	136	20.59%
Други приходи	614	172	256.98%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-1	5693	-100.02%
Загуба от продажба на нетекущи активи	-185	-	
Разходи за материали	-54	-64	-15.63%
Разходи за външни услуги	-173	-438	-60.50%
Разходи за персонала	-132	-106	24.53%
Амортизация на нетекущи активи	-74	-100	-26.00%
Други разходи	-427	-894	-52.24%
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>-268</b>	<b>4399</b>	<b>-106.09%</b>
Печалба от изгодна покупка	2800	-	
Финансови разходи	-2385	-1682	41.80%
<b>Резултат от финансова дейност</b>	<b>415</b>	<b>-1682</b>	<b>-124.67%</b>
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>147</b>	<b>2717</b>	<b>-94.59%</b>
<b>Общо всеобхватен доход (загуба)</b>	<b>147</b>	<b>2717</b>	<b>-94.59%</b>

Към 31.12.2023г. групата на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ реализира отрицателен резултат от оперативната дейност за периода от началото на годината- загуба в размер на 268 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 4 399 хил. лв. през съпоставимия период на 2022г. Съществено влияние за текущия резултат оказва липсата на положителна промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти, каквато е имало преди година. Финансовите разходи нарастват спрямо съпоставимия период на предходната година с 41.80%. Реализирана е печалба от бизнескомбинации в размер на 2 800 хил. лв. Дружеството излиза на нетна печалба от началото на годината в размер на 147 хил. лв. на фона на 2 717 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 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	1.2520	1.3360
Бърза ликвидност	1.2520	1.3360
Незабавна ликвидност	0.0183	0.0070
Абсолютна ликвидност	0.0183	0.0070

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Леко подобрение се наблюдава при незабавната и абсолютната ликвидност.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.3743	0.3775
Общ дълг/Активи	0.5538	0.5533
Общ дълг/Собствен капитал	1.2412	1.2388
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.2412	2.2388

Към 31.12.2023г. повечето от разглежданите показатели за платежоспособност на емитента леко се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобриение отбелязваме при 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 неколкократно. 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. При издаването 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%). *На проведеното на 03.04.2023г. общо събрание на облигационерите е взето решение за промяна на приложимия лихвен процент. Съответно, след падежна дата 27.04.2023 г. лихвеният процент по облигациите се променя на плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.5 % и не повече от 5.50 % годишно*, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). 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 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.50% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.50%, се прилага минималната стойност от 3.50% 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 лихвеният 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 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 емитентът е изплатил всички падежирали погасителни вноски по емисията.

#### 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 31.12.2023г. стойността на показателя е 0.5538 (**55.38%**);

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **1.06**;

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **1.25**.

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.

26.03.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров