

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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 първото тримесечие на 2025г. 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 31.03.2025 г. активите на групата на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ са в размер на 112 982 хил. лв., или с 0.94% по-малко от активите в края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	63633	63633	0.00%	56.32%
Имоти, машини и съоръжения	3138	3144	-0.19%	2.78%
Общо нетекущи активи	66 771	66 777	-0.01%	59.10%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	10890	10768	1.13%	9.64%

Пари и парични еквиваленти	2038	940	116.81%	1.80%
Материални запаси	33283	35566	-6.42%	29.46%
Общо текущи активи	46 211	47 274	-2.25%	40.90%
Общо активи	112 982	114 051	-0.94%	100.00%

Към края на първото тримесечие на 2025г. нетекущите активи на групата са с минимално изменение спрямо предходното тримесечие. Текущите активи на групата намаляват с 2.25%, като принос за това имат материалните запаси, въпреки ръста при паричните средства.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	6925	6925	0.00%	6.13%
Премиен резерв	40147	40147	0.00%	35.53%
Други резерви	4878	4878	0.00%	4.32%
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	-13	-13	0.00%	-0.01%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	5614	5979	-6.10%	4.97%
Общо собствен капитал	57 551	57 916	-0.63%	50.94%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	42194	43444	-2.88%	37.35%
Отсрочени данъчни пасиви	10	10	0.00%	0.01%
Общо нетекущи пасиви	42 204	43 454	-2.88%	37.35%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	2637	2273	16.01%	2.33%
Търговски и други задължения	10555	10372	1.76%	9.34%
Задължения към персонала	23	25	-8.00%	0.02%
Краткосрочни задължения към свързани лица	12	11	9.09%	0.01%
Общо текущи пасиви	13 227	12 681	4.31%	11.71%
Общо пасиви	55 431	56 135	-1.25%	49.06%
Общо собствен капитал и пасиви	112 982	114 051	-0.94%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2025г. собственият капитал на групата е в размер на 57 551 хил. лв., като бележи спад от 0.63% спрямо края на предходното тримесечие. Промяната идва по линия на негативното изменение в натрупаната печалба.

Нетекущите пасиви намаляват с 2.88% през периода. Спад отбелязват дългосрочните заеми. Текущите пасиви се увеличават с 4.31% до 13 227 хил. лв. За това допринася ръста в

краткосрочните заеми и други финансови пасиви, както и този при търговските и други задължения. Като цяло пасивите на дружеството намаляват с 1.25% до 55 431 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Приходи от продажби	2641	29	9006.90%
Други приходи	24	20	20.00%
Разходи за материали	-22	-16	37.50%
Разходи за външни услуги	-80	-46	73.91%
Разходи за персонала	-50	-37	35.14%
Амортизация на нетекущи активи	-6	-6	0.00%
Балансова стойност на продадени апартаменти	-2283	-	
Други разходи	-130	-116	12.07%
Резултат от оперативна дейност	94	-172	-154.65%
Финансови разходи	-459	-587	-21.81%
Резултат от финансова дейност	-459	-587	-21.81%
Печалба/ Загуба преди данъци	-365	-759	-51.91%
Печалба/ Загуба за периода	-365	-759	-51.91%

Към 31.03.2025г. групата на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ реализира положителен резултат от оперативната дейност за периода от началото на годината- печалба в размер на 94 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 172 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Съществено влияние за текущия резултат от оперативната дейност оказват приходите от продажби. Финансовите разходи намаляват спрямо съпоставимия период на предходната година. Въпреки това Дружеството излиза на загуба от началото на годината в размер на 365 хил. лв., с което подобрява представянето си на фона на загубата в размер на 759 хил. лв. 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	Q1 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	3.4937	3.7279
Бърза ликвидност	0.9774	0.9233
Незабавна ликвидност	0.1541	0.0741

Абсолютна ликвидност

0.1541

0.0741

В края на първото тримесечие на 2025г. повечето от показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие. Влошаване отбелязва текущата ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.3735	0.3810
Общ дълг/Активи	0.4906	0.4922
Общ дълг/Собствен капитал	0.9632	0.9692
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.9632	1.9692

Към 31.03.2025г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо края на предходното тримесечие.

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 ипотека 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 обезпечаваша емисията. Съответно, текущото обезпечение на Емисията е първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти собственост на Емитента и негови дъщерни дружества. На 23.05.2024г. и 12.07.2024г. бяха проведени Общи събрания на облигационерите, с които се одобриха промени в обезпечението. Съгласно решенията от тези събрания и исканията на Емитента за замяна на обезпеченията е извършено частично заличаване на ипотеката учредена върху имоти в Балчик с Нотариален акт № 62 том I, дело 1432/2022 г., учредени са нови ипотeki върху имоти в Балчик, Каварна, с. Равда (община Несебър) и с. Баня (община Разлог).

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 неколкратно. 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 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 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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.4906 (**49.06%**);

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **0.83¹**;

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **3.72**.

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.

¹ По наши изчисления няма нарушение в този коефициент и стойността му на 12-месечна база е 1.87

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

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

20.06.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров