

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: 01.04.2025 г.- 30.06.2025 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 второто 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 30.06.2025 г. активите на групата на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ са в размер на 110 493 хил. лв., или с 2.20% по-малко от активите в края на предходното тримесечие.

Активи	Q2 2025 '000 лв.	Q1 2025 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q1 2025	% от активите към 30.06.2025 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	64836	63633	1.89%	58.68%
Имоти, машини и съоръжения	3132	3138	-0.19%	2.83%
Общо нетекущи активи	67 968	66 771	1.79%	61.51%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	9021	10890	-17.16%	8.16%

Пари и парични еквиваленти	438	2038	-78.51%	0.40%
Материални запаси	33066	33283	-0.65%	29.93%
Общо текущи активи	42 525	46 211	-7.98%	38.49%
Общо активи	110 493	112 982	-2.20%	100.00%

Към края на второто тримесечие на 2025г. нетекущите активи на групата се увеличават с 1.79% спрямо предходното тримесечие до 67 968 хил. лв. Промяната се дължи на увеличението при инвестиционните имоти. Текущите активи на групата намаляват със 7.98%, като най-голям спад има при търговските вземания и паричните средства.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2025 '000 лв.	Q1 2025 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q1 2025	% от СК и пасивите към 30.06.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	6925	6925	0.00%	6.27%
Премиен резерв	40147	40147	0.00%	36.33%
Други резерви	4878	4878	0.00%	4.41%
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	-13	-13	0.00%	-0.01%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	6160	5614	9.73%	5.58%
Общо собствен капитал	58 097	57 551	0.95%	52.58%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	41104	42194	-2.58%	37.20%
Отсрочени данъчни пасиви	10	10	0.00%	0.01%
Общо нетекущи пасиви	41 114	42 204	-2.58%	37.21%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	1222	2637	-53.66%	1.11%
Търговски и други задължения	10025	10555	-5.02%	9.07%
Задължения към персонала	23	23	0.00%	0.02%
Краткосрочни задължения към свързани лица	12	12	0.00%	0.01%
Общо текущи пасиви	11 282	13 227	-14.70%	10.21%
Общо пасиви	52 396	55 431	-5.48%	47.42%
Общо собствен капитал и пасиви	110 493	112 982	-2.20%	100.00%

В края на второто тримесечие на 2025г. собственият капитал на групата е в размер на 58 097 хил. лв., като бележи ръст от 0.95% спрямо края на предходното тримесечие. Промяната идва по линия на положителното изменение в натрупаната печалба.

Нетекущите пасиви намаляват с 2.58% през периода. Спад отбелязват дългосрочните заеми. Текущите пасиви намаляват с 14.70% до 11 282 хил. лв. За това допринасят спадът в краткосрочните заеми и други финансови пасиви, както и този при търговските и други задължения. Като цяло пасивите на дружеството намаляват с 5.48% до 52 396 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2025 '000 лв.	Q2 2024 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q2 2024
Приходи от продажби	2928	88	3227.27%
Други приходи	24	94	-74.47%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1203	3675	-67.27%
Разходи за материали	-45	-35	28.57%
Разходи за външни услуги	-194	-117	65.81%
Разходи за персонала	-106	-78	35.90%
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	-12	-13	-7.69%
Балансова стойност на продадени апартаменти	-2500	-	
Други разходи	-246	-190	29.47%
Резултат от оперативна дейност	1052	3424	-69.28%
Финансови разходи	-871	-1157	-24.72%
Резултат от финансова дейност	-871	-1157	-24.72%
Печалба/ Загуба преди данъци	181	2267	-92.02%
Печалба/ Загуба за периода	181	2267	-92.02%

Към 30.06.2025г. групата на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ реализира положителен резултат от оперативната дейност за периода от началото на годината- печалба в размер на 1 052 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 3 424 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Съществено влияние за текущия резултат от оперативната дейност оказват приходите от продажби и промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Финансовите разходи намаляват спрямо съпоставимия период на предходната година. Дружеството излиза на печалба от началото на годината в размер на 181 хил. лв., с което се влошава представянето на фона на печалбата в размер на 2 267 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	Q2 2025	Q1 2025
Текуща ликвидност	3.7693	3.4937
Бърза ликвидност	0.8384	0.9774
Незабавна ликвидност	0.0388	0.1541
Абсолютна ликвидност	0.0388	0.1541

В края на второто тримесечие на 2025г. повечето от показателите за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене 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	Q2 2025	Q1 2025
Дългосрочен дълг/Активи	0.3721	0.3735
Общ дълг/Активи	0.4742	0.4906
Общ дълг/Собствен капитал	0.9019	0.9632
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.9019	1.9632

Към 30.06.2025г. 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 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 обезпечаваша емисията. Съответно, текущото обезпечение на Емисията е първа по ред договорна ипотeka 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 ипотечи 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 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. 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 30.06.2025г. стойността на показателя е 0.4742 (**47.42%**);

-- 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 30.06.2025г. стойността на показателя е **0.67**;

-- 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 30.06.2025г. стойността на показателя е **3.77**.

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

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

25.09.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров