

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: 01.07.2025 г.- 30.09.2025 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 третото 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 30.09.2025 г. активите на групата на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ са в размер на 107 072 хил. лв., или с 3.10% по-малко от активите в края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2025 '000 лв.	Q2 2025 '000 лв.	Δ Q3 2025 / Q2 2025	% от активите към 30.09.2025 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	64910	64836	0.11%	60.62%
Имоти, машини и съоръжения	3129	3132	-0.10%	2.92%
Общо нетекущи активи	68 039	67 968	0.10%	63.55%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	6821	9021	-24.39%	6.37%

Пари и парични еквиваленти	505	438	15.30%	0.47%
Материални запаси	31707	33066	-4.11%	29.61%
Общо текущи активи	39 033	42 525	-8.21%	36.45%
Общо активи	107 072	110 493	-3.10%	100.00%

Към края на третото тримесечие на 2025г. нетекущите активи на групата се увеличават с 0.10% спрямо предходното тримесечие до 68 039 хил. лв. Промяната се дължи на увеличението при инвестиционните имоти. Текущите активи на групата намаляват със 8.21%, като най-голям спад има при търговските вземания и материалните запаси.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2025 '000 лв.	Q2 2025 '000 лв.	Δ Q3 2025 / Q2 2025	% от СК и пасивите към 30.09.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	6925	6925	0.00%	6.47%
Премиен резерв	40147	40147	0.00%	37.50%
Други резерви	4878	4878	0.00%	4.56%
Други капиталови компоненти (резерв по издадени варианти)	-13	-13	0.00%	-0.01%
Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	5993	6160	-2.71%	5.60%
Общо собствен капитал	57 930	58 097	-0.29%	54.10%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	37246	41104	-9.39%	34.79%
Отсрочени данъчни пасиви	10	10	0.00%	0.01%
Общо нетекущи пасиви	37 256	41 114	-9.38%	34.80%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми и други финансови пасиви	3581	1222	193.04%	3.34%
Търговски и други задължения	8271	10025	-17.50%	7.72%
Задължения към персонала	22	23	-4.35%	0.02%
Краткосрочни задължения към свързани лица	12	12	0.00%	0.01%
Общо текущи пасиви	11 886	11 282	5.35%	11.10%
Общо пасиви	49 142	52 396	-6.21%	45.90%
Общо собствен капитал и пасиви	107 072	110 493	-3.10%	100.00%

В края на третото тримесечие на 2025г. собственият капитал на групата е в размер на 57 930 хил. лв., като бележи спад от 0.29% спрямо края на предходното тримесечие. Промяната идва по линия на негативното изменение в натрупаната печалба.

Нетекущите пасиви намаляват с 9.38% през периода. Спад отбелязват дългосрочните заеми. Текущите пасиви нарастват с 5.35% до 11 886 хил. лв. За това допринася увеличението при краткосрочните заеми и други финансови пасиви. Спад отбелязваме при търговските и други задължения. Като цяло пасивите на дружеството намаляват с 6.21% до 49 142 хил. лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2025 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q3 2025 / Q3 2024
Приходи от продажби	4693	174	2597.13%
Други приходи	42	532	-92.11%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1277	3675	-65.25%
Печалба/ Загуба от продажба на нетекущи активи	-	268	-100.00%
Разходи за материали	-58	-52	11.54%
Разходи за външни услуги	-275	-294	-6.46%
Разходи за персонала	-158	-116	36.21%
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	-17	-18	-5.56%
Балансова стойност на продадени апартаменти	-3859	-	
Други разходи	-365	-312	16.99%
Резултат от оперативна дейност	1280	3857	-66.81%
Финансови разходи	-1266	-1729	-26.78%
Резултат от финансова дейност	-1266	-1729	-26.78%
Печалба/ Загуба преди данъци	14	2128	-99.34%
Печалба/ Загуба за периода	14	2128	-99.34%

Към 30.09.2025г. групата на БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ реализира положителен резултат от оперативната дейност за периода от началото на годината- печалба в размер на 1 280 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 3 857 хил. лв. през съпоставимия период на 2024г. Съществено влияние за текущия резултат от оперативната дейност оказват приходите от продажби, ръста на които се неутрализира напълно от спада в промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти и отписаната балансова стойност на продадените апартаменти. Финансовите разходи намаляват спрямо съпоставимия период на предходната година. Дружеството излиза на печалба от началото на годината в размер на 14 хил. лв., с което се влошава представянето на фона на печалбата в размер на 1 128 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	Q3 2025	Q2 2025
Текуща ликвидност	3.2839	3.7693
Бърза ликвидност	0.6164	0.8384
Незабавна ликвидност	0.0425	0.0388
Абсолютна ликвидност	0.0425	0.0388

В края на третото тримесечие на 2025г. показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие. Подобрене отбелязват незабавната и абсолютната ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Показатели за платежоспособност	Q3 2025	Q2 2025
Дългосрочен дълг/Активи	0.3480	0.3721
Общ дълг/Активи	0.4590	0.4742
Общ дълг/Собствен капитал	0.8483	0.9019
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.8483	1.9019

Към 30.09.2025г. 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 обезпечаваща 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 неколkokратно. 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 30.09.2025г. стойността на показателя е 0.4589 (**45.89%**);

-- 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 30.09.2025г. стойността на показателя е **0.58**;

-- 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 30.09.2025г. стойността на показателя е **3.28**.

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.

19.12.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров