

До
„АБВ Инвестиции“ ЕООД
Довереник на облигационерите
по емисия корпоративни облигации
ISIN: BG2100013213

Копие до:
Комисия за финансов надзор
Българска фондова борса АД
Обществеността

ОТЧЕТ

за изпълнение на задълженията по емисия обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации с ISIN код BG2100013213, издадена от „Болкан енд сий пропъртис“ АДСИЦ на обща номинална стойност 40 000 000 (четиридесет милиона) лева

Дата на издаване: 27.10.2021 г.

Период: 28.04.2022 г. до 31.12.2022 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100е, ал. 1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на емитент на първа емисия корпоративни облигации, емитирани на 27.10.2021 г.

1. Изразходване на набраните средства от емисията

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. Насрещната страна по кредита е местна кредитна институция, която не е свързано лице с Емитента. Лихвеният процент по кредита се изчислява като валидния базов лихвен процент на банката плюс надбавка (към датата на погасяване на кредита лихвения процент е 2.80%). По договора не са изплащани неустойки;
- 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.

2. Състояние на обезпечението на облигационната емисия

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 40 000 000 лв., включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът учреди ипотечи върху собствени имоти в полза на Довереника на облигационерите. Поради обстоятелствата, че към датата на пласиране на облигациите, върху част от собствените имоти на Дружеството има тежести в полза на трети лица, до отпадането на тези тежести Емитентът е сключил застраховка върху плащания на лихви и главници в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. Договорът за застраховка ще бъде прекратен след учредяване на ипотеките в полза на Довереника.

Застрахователната полица е издадена от „ЗАД Армеец“ АД. Застрахователят отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485, с адрес на регистрация гр. София, р-н Средец, бул. Евлоги Георгиев № 95. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на

Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк: <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>.

На проведеното на 23 септември 2022 г. Общото събрание на облигационерите е взето решение да бъде променено обезпечението по облигационна емисия с ISIN: BG2100013213. Заменя се полицата обезпечаваща вземанията на облигационерите по емитирания заем със законова ипотека върху собствени имоти на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ. Полицата прекратява действието си от момента, в който се учредят ипотеките върху недвижимите имоти и довереника получи доказателство за това, че е първи по ред кредитор и няма вещни тежести върху имотите обект на обезпечение на емисията облигации.

Към 31 декември 2022 г. действащи обезпечения по облигационна емисия с ISIN: BG2100013213 са вписани законови ипотeki върху собствени имоти издадени в полза на Довереника на облигационерите.

3. Финансови съотношения

„Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ в качеството си на емитент на обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации, е поело в предложението за записване на облигации ангажимент да поддържа при дейността си, до пълното изплащане на облигационния заем, следните финансови съотношения:

➤ 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%;

Към 31 декември 2022 г. съотношението Пасиви/Активи на Дружеството е 47.62 %.

➤ 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.

Към 31 декември 2022 г. съотношението Покритие на разходите за лихви на Дружеството е 2.89

➤ Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни 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.

31 декември 2022 г. съотношението Текуща ликвидност на Дружеството е 10.36

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Дружеството се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/ съотношенията в заложените норми.

4. Плащания по емисията

Към датата на настоящия отчет, Дружеството няма задължения по последно дължимо лихвено плащане по емисията облигации.

Дата: 21 февруари 2023 г.

Изпълнителен директор:.....

/Людмила Даскалова/

