



**Доклад**  
**на „АБВ Инвестиции“ ЕООД**  
**в качеството му на Довереник на облигационерите**  
**на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**  
ISIN код на емисията: BG2100009179  
Борсов код на емисията: 6SBA  
Емитент: „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
Период: 01.01.2023 г.- 31.03.2023 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 „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ на 08.06.2017 г., избран с решение на Общото събрание на облигационерите от 08.05.2019г. 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 2023г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ запазва дейността си като дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за посочения период.

**1.1 Анализ на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**

Към 31.03.2023 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 93 171 хил. лв. и отбелязва ръст от 1.72% спрямо предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q1 2023</b>	<b>Q4 2022</b>	<b>Δ Q1 2023</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q4 2022</b>	<b>към 31.03.2023 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	56134	56134	0.00%	60.25%
Инвестиции в дъщерни дружества	15839	15794	0.28%	17.00%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>71 974</b>	<b>71 929</b>	<b>0.06%</b>	<b>77.25%</b>

<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	5316	5316	0.00%	5.71%
Търговски и други вземания	15677	14299	9.64%	16.83%
Вземания от предприятията от групата	191	18	961.11%	0.20%
Парични средства	13	35	-62.86%	0.01%
<b>Текущи активи</b>	<b>21 197</b>	<b>19 668</b>	<b>7.77%</b>	<b>22.75%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>93 171</b>	<b>91 597</b>	<b>1.72%</b>	<b>100.00%</b>

През периода нетекущите активи нарастват с 0.28%. Текущите активи се повишават със 7.77%. Наблюдава се нарастване в търговските и други вземания.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q1 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q4 2022	% от СК и пасивите към 31.03.2023 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	25.09%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	14.67%
Резерв от преоценки	872	872	0.00%	0.94%
Натрупани печалби	11613	11602	0.09%	12.46%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>49 533</b>	<b>49 522</b>	<b>0.02%</b>	<b>53.16%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по банкови заеми	18147	18214	-0.37%	19.48%
Задължения по облигационни заеми	5867	5867	0.00%	6.30%
Задължения към групата	100	100	0.00%	0.11%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>24 114</b>	<b>24 181</b>	<b>-0.28%</b>	<b>25.88%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.20%
Задължения по банкови заеми	2400	2866	-16.26%	2.58%
Търговски и други задължения	148	316	-53.16%	0.16%
Данъчни задължения	2264	-		2.43%
Получени авансови плащания от клиенти	10800	10800	0.00%	11.59%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>19 524</b>	<b>17 894</b>	<b>9.11%</b>	<b>20.96%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>43 638</b>	<b>42 075</b>	<b>3.71%</b>	<b>46.84%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>93 171</b>	<b>91 597</b>	<b>1.72%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2023г. собственият капитал е в размер на 49 533 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 0.02%. Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 0.28%. Промяната е по линия на нетекущите задължения по заеми. При текущите пасиви се наблюдава ръст от 9.11%, дължащ се основно на повишението в данъчните задължения.

Общо пасивите на дружеството през първото тримесечие на 2023г. нарастват с 3.71%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2023 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Δ Q1 2023 / Q1 2022
Приходи от наеми	400	43	830.23%
Други приходи	-	956	-100.00%
Разходи за материали	-4	-	
Разходи за външни услуги	-41	-22	86.36%
Разходи за персонала	-16	-3	433.33%
Други разходи	-59	-56	5.36%
<b>Печалба/ Загуба от оперативната дейност</b>	<b>280</b>	<b>918</b>	<b>-69.50%</b>
Финансови разходи	-267	-330	-19.09%
<b>Финансови приходи/ разходи, нетно</b>	<b>-267</b>	<b>-330</b>	<b>-19.09%</b>
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>13</b>	<b>588</b>	<b>-97.79%</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>13</b>	<b>588</b>	<b>-97.79%</b>

Към края на първото тримесечие на 2023г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 280 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 918 хил. лв. през съответния период на 2022г. Финансовите разходи в края на първото тримесечие на 2023г. са в размер на 267 хил. лв., което представлява спад от 19% на фона на 330 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на първото тримесечие на 2023г. е в размер на 13 хил. лв. През съответния период на 2022г емитентът е реализирал печалба от 588 хил. лв.

### 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 2023	Q4 2022
Текуща ликвидност	1.0857	1.0991
Бърза ликвидност	0.8134	0.8021
Незабавна ликвидност	0.0007	0.0020
Абсолютна ликвидност	0.0007	0.0020

През анализирания период повечето показатели за ликвидност на емитента се влошават. Леко подобрене се забелязва при бързата ликвидност.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2023	Q4 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2588	0.2640
Общ дълг/Активи	0.4684	0.4593
Общ дълг/Собствен капитал	0.8810	0.8496
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.8810	1.8496

Към 31.03.2023г. показателят Дългосрочен дълг/Активи се подобрява спрямо предходното тримесечие. Останалите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо предходното тримесечие.

## 2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ е сключило със ЗАД "Армеец" договор за застраховка на всички плащания по облигационната емисия, срещу риска от неплащане в полза на Довереника на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем.

На проведено на 08.05.2019 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ е взето решение за промяна на довереника на облигационерите по емисия ISIN: BG2100009179 и за нов довереник е избран инвестиционен посредник АБВ Инвестиции ЕООД. На същото заседание на ОСО е взето решение за подмяна на обезпечението по посочената емисия облигации. Съгласно решението на ОСО за обезпечаване на емисията се предвижда да се учреди първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти: сгради с идентификатор 51500.505.260.2 и 51500.505.260.4. Имотите са подробно описани в Поканата за свикване на ОСО, обявена в Търговския регистър с акт на вписване 20190412091201/12.04.2019г., както и в протокола от приключилото Общо събрание на облигационерите от 08.05.2019 г. ОСО е дало съгласие след учредяване на ипотеката съобразно решението на ОСО да бъде прекратена застраховка „Разни финансови загуби“. Ипотеката върху посочените имоти е учредена през юни 2020г.

## 3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните средства в размер на 10 млн. евро са използвани от Дружеството за инвестиционна дейност, а именно придобиване на недвижими имоти.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е 4.5% фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция ISMA act/act.

Облигационният заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция : ISMA Реален брой дни/Реален брой дни (ACT/ACT). Главницата се изплаща на десет равни вноски от 1 000 000 EUR, дължими на датата на всяко лихвено плащане от четвъртата година на сключване на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Към датата на настоящия доклад всички падежирали плащания по Емисията са извършени.

#### **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 счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.03.2023г. стойността на показателя е 0.468 (46.8%);

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.03.2023г. стойността на показателя е **1.05**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса 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 0.5.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.03.2023г. стойността на показателя е **1.09**.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът се задължава да предприеме действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, в срок от 30 работни дни Емитентът ще предложи на Общо събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от ОС на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.

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

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

25.05.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров