

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: 01.04.2023 г.- 30.06.2023 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 второто 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 30.06.2023 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 80 627 хил. лв. и отбелязва спад от 13.46% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q2 2023	Q1 2023	Δ Q2 2023 / Q1 2023	% от активите към 30.06.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	56134	56134	0.00%	69.62%
Инвестиции в дъщерни дружества	5339	15839	-66.29%	6.62%
Нетекущи активи	61 474	71 974	-14.59%	76.24%

Текущи активи				
Материални запаси	5316	5316	0.00%	6.59%
Търговски и други вземания	12997	15677	-17.10%	16.12%
Вземания от предприятията от групата	839	191	339.27%	1.04%
Парични средства	1	13	-92.31%	0.00%
Текущи активи	19 153	21 197	-9.64%	23.76%
Общо активи	80 627	93 171	-13.46%	100.00%

През периода нетекущите активи намаляват с 14.59% поради спад в инвестициите в дъщерни дружества. Текущите активи намаляват с 9.64%. Наблюдава се спад в търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2023	Q1 2023	Δ Q2 2023	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2023	пасивите към
				30.06.2023 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	29.00%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	16.95%
Резерв от преоценки	872	872	0.00%	1.08%
Натрупани печалби	12079	11613	4.01%	14.98%
Общо собствен капитал	49 999	49 533	0.94%	62.01%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по банков заеми	16853	18147	-7.13%	20.90%
Задължения по облигационни заеми	5867	5867	0.00%	7.28%
Задължения към групата	100	100	0.00%	0.12%
Общо нетекущи пасиви	22 820	24 114	-5.37%	28.30%
Текущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.85%
Задължения по банков заеми	3404	2400	41.83%	4.22%
Търговски и други задължения	492	148	232.43%	0.61%
Данъчни задължения	-	2264	-100.00%	0.00%
Получени авансови плащания от клиенти	-	10800	-100.00%	0.00%
Общо текущи пасиви	7 808	19 524	-60.01%	9.68%
Общо пасиви	30 628	43 638	-29.81%	37.99%
Общо капитал и пасиви	80 627	93 171	-13.46%	100.00%

Към 30.06.2023г. собственият капитал е в размер на 49 999 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 0.94%. Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 5.37%. Промяната е по линия на нетекущите задължения по заеми. При текущите пасиви се наблюдава спад от 60.01%, дължащ се на отпадането на получените авансови плащания и данъчните задължения.

Общо пасивите на дружеството през второто тримесечие на 2023г. намаляват с 29.81%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2023 '000 лв.	Q2 2022 '000 лв.	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Приходи от наеми	1000	778	28.53%
Други приходи	-	956	-100.00%
Разходи за материали	-7	-1	600.00%
Разходи за външни услуги	-55	-28	96.43%
Разходи за персонала	-32	-18	77.78%
Други разходи	-119	-112	6.25%
Печалба/ Загуба от оперативната дейност	787	1 575	-50.03%
Печалба от продажба на участие в дъщерно предприятие	300	-	
Финансови разходи	-608	-705	-13.76%
Финансови приходи/ разходи, нетно	-308	-705	-56.31%
Печалба/ Загуба за периода	479	870	-44.94%
Общо всеобхватен доход за периода	479	870	-44.94%

Към края на второто тримесечие на 2023г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 787 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 1 575 хил. лв. през съответния период на 2022г. Финансовите разходи в края на второто тримесечие на 2023г. са в размер на 608 хил. лв., което представлява спад от 13.76% на фона на 705 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на второто тримесечие на 2023г. е в размер на 479 хил. лв. През съответния период на 2022г емитентът е реализирал печалба от 870 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	Q2 2023	Q1 2023
Текуща ликвидност	2.4530	1.0857
Бърза ликвидност	1.7722	0.8134
Незабавна ликвидност	0.0001	0.0007
Абсолютна ликвидност	0.0001	0.0007

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се подобряват. Влошаване се забелязва при незабавната и абсолютната ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2023	Q1 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.2830	0.2588
Общ дълг/Активи	0.3799	0.4684
Общ дълг/Собствен капитал	0.6126	0.8810
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.6126	1.8810

Към 30.06.2023г. показателят Дългосрочен дълг/Активи се влошава спрямо предходното тримесечие. Останалите показатели за платежоспособност на емитента се подобряват 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ 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 суми по Емисията са изплатени.

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 30.06.2023г. стойността на показателя е 0.38 (**38%**);

-- 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 30.06.2023г. стойността на показателя е **1.79**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя 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 30.06.2023г. стойността на показателя е **2.45**.

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 взима с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.

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

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

23.08.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров