



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: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 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 третото 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 30.09.2023 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 87 855 хил. лв. и отбелязва ръст от 8.96% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q3 2023	Q2 2023	Δ Q3 2023	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2023	към 30.09.2023 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	49131	56134	-12.48%	55.92%
Инвестиции в дъщерни дружества	21108	5339	295.35%	24.03%
Нетекущи активи	70 240	61 474	14.26%	79.95%

Текущи активи				
Материални запаси	5316	5316	0.00%	6.05%
Търговски и други вземания	10875	12997	-16.33%	12.38%
Вземания от предприятията от групата	1253	839	49.34%	1.43%
Парични средства	171	1	17000.00%	0.19%
Текущи активи	17 615	19 153	-8.03%	20.05%
Общо активи	87 855	80 627	8.96%	100.00%

През периода нетекущите активи нарастват с 14.26% поради ръст в инвестициите в дъщерни дружества. Спад има при инвестиционните имоти. Текущите активи намаляват с 8.03%. Наблюдава се спад в търговските и други вземания.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2023	Q2 2023	Δ Q3 2023	% от СК и пасивите към 30.09.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2023	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	26.61%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	15.56%
Резерв от преоценки	872	872	0.00%	0.99%
Натрупани печалби	12393	12079	2.60%	14.11%
Общо собствен капитал	50 313	49 999	0.63%	57.27%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по банкови заеми	16838	16853	-0.09%	19.17%
Задължения по облигационни заеми	3912	5867	-33.32%	4.45%
Задължения към групата	100	100	0.00%	0.11%
Общо нетекущи пасиви	20 850	22 820	-8.63%	23.73%
Текущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.45%
Задължения по банкови заеми	1467	3404	-56.90%	1.67%
Търговски и други задължения	7350	492	1393.90%	8.37%
Данъчни задължения	246	-		0.28%
Получени авансови плащания от клиенти	3717	-		4.23%
Общо текущи пасиви	16 692	7 808	113.78%	19.00%
Общо пасиви	37 542	30 628	22.57%	42.73%
Общо капитал и пасиви	87 855	80 627	8.96%	100.00%

Към 30.09.2023г. собственият капитал е в размер на 50 313 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 0.63%. Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 8.63%. Промяната е по линия на нетекущите задължения по облигационни заеми. При текущите пасиви се наблюдава ръст, дължащ се на увеличените търговски и други задължения, както и на получените авансови плащания.

Общо пасивите на дружеството през третото тримесечие на 2023г. нарастват с 22.57%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2023 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q3 2023 / Q3 2022
Приходи от наеми	1600	1858	-13.89%
Други приходи	-	1007	-100.00%
Разходи за материали	-10	-10	0.00%
Разходи за външни услуги	-66	-46	43.48%
Разходи за персонала	-48	-32	50.00%
Други разходи	-201	-169	18.93%
Печалба/ Загуба от оперативната дейност	1 275	2 608	-51.11%
Финансови приходи	454	-	
Финансови разходи	-936	-1072	-12.69%
Финансови приходи/ разходи, нетно	-482	-1 072	-55.04%
Печалба/ Загуба за периода	793	1 536	-48.37%
Общо всеобхватен доход за периода	793	1 536	-48.37%

Към края на третото тримесечие на 2023г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 1 275 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 2 608 хил. лв. през съответния период на 2022г. Нетните финансови разходи в края на третото тримесечие на 2023г. са в размер на 482 хил. лв., което представлява спад от 55.04% на фона на 1 072 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на третото тримесечие на 2023г. е в размер на 793 хил. лв. През съответния период на 2022г емитентът е реализирал печалба от 1 536 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	Q3 2023	Q2 2023
Текуща ликвидност	1.0553	2.4530
Бърза ликвидност	0.7368	1.7722
Незабавна ликвидност	0.0102	0.0001
Абсолютна ликвидност	0.0102	0.0001

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават. Подобрене 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	Q3 2023	Q2 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.2373	0.2830
Общ дълг/Активи	0.4273	0.3799
Общ дълг/Собствен капитал	0.7462	0.6126
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.7462	1.6126

Към 30.09.2023г. 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“ 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 30.09.2023г. стойността на показателя е 0.427 (42.7%);

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя е 1.9;

-- 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 30.09.2023г. стойността на показателя е 1.06.

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.

17.11.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров