



**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: 01.01.2024 г.- 31.03.2024 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 2024г. „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 31.03.2024 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 84 165 хил. лв. и отбелязва спад от 3.98% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q1 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q4 2023	% от активите към 31.03.2024 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	49131	49131	0.00%	58.37%
Инвестиции в дъщерни дружества	21108	21108	0.00%	25.08%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>70 240</b>	<b>70 240</b>	<b>0.00%</b>	<b>83.46%</b>

<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	-	5316	-100.00%	0.00%
Търговски и други вземания	11726	10870	7.87%	13.93%
Вземания от предприятията от групата	1432	1141	25.50%	1.70%
Парични средства	767	88	771.59%	0.91%
<b>Текущи активи</b>	<b>13 925</b>	<b>17 415</b>	<b>-20.04%</b>	<b>16.54%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>84 165</b>	<b>87 655</b>	<b>-3.98%</b>	<b>100.00%</b>

През периода нетекущите активи остават без промяна. Текущите активи намаляват с 20.04%. Наблюдава се спад в материалните запаси, докато другите текущи активи нарастват през периода.

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

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q1 2024</b>	<b>Q4 2023</b>	<b>Δ Q1 2024</b>	<b>% от СК и пасивите към 31.03.2024 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q4 2023</b>	
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	27.78%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	16.24%
Резерв от преоценки	872	872	0.00%	1.04%
Натрупани печалби	14266	12134	17.57%	16.95%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>52 186</b>	<b>50 054</b>	<b>4.26%</b>	<b>62.00%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по банкови заеми	16140	16207	-0.41%	19.18%
Задължения по облигационни заеми	1956	1956	0.00%	2.32%
Задължения към групата	100	100	0.00%	0.12%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>18 196</b>	<b>18 263</b>	<b>-0.37%</b>	<b>21.62%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по облигационни заеми	3912	5867	-33.32%	4.65%
Задължения по банкови заеми	1737	1737	0.00%	2.06%
Търговски и други задължения	8049	7536	6.81%	9.56%
Задължения към групата	85	85	0.00%	0.10%
Получени авансови плащания от клиенти	-	4113	-100.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>13 783</b>	<b>19 338</b>	<b>-28.73%</b>	<b>16.38%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>31 979</b>	<b>37 601</b>	<b>-14.95%</b>	<b>38.00%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>84 165</b>	<b>87 655</b>	<b>-3.98%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2024г. собственият капитал е в размер на 52 186 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 4.26%. Промяната се дължи на реализираната печалба за последното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 0.37%. Промяната е по линия на нетекущите задължения по банкови заеми. При текущите пасиви се наблюдава спад от 28.73%. Той се дължи на спада в получените авансови плащания, както и в задълженията по облигационни заеми. Ръст отбелязват търговските и други задължения.

Общо пасивите на дружеството през първото тримесечие на 2024г. намаляват с 14.95%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2024 '000 лв.	Q1 2023 '000 лв.	Δ Q1 2024 / Q1 2023
Приходи от наеми	300	400	-25.00%
Други приходи	7500	-	
Разходи за материали	-2	-4	-50.00%
Разходи за външни услуги	-35	-41	-14.63%
Разходи за персонала	-16	-16	0.00%
Други разходи	-41	-59	-30.51%
Балансова стойност на продадени активи	-5316	-	
<b>Печалба/ Загуба от оперативната дейност</b>	<b>2 390</b>	<b>280</b>	<b>753.57%</b>
Финансови разходи	-258	-267	-3.37%
<b>Финансови приходи/ разходи, нетно</b>	<b>-258</b>	<b>-267</b>	<b>-3.37%</b>
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>2 132</b>	<b>13</b>	<b>16300.00%</b>

Към края на първото тримесечие на 2024г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 2 390 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 280 хил. лв. през съответния период на 2023г. Нетните финансови разходи в края на първото тримесечие на 2024г. са в размер на 258 хил. лв., което представлява спад от 3.37% на фона на 267 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на първото тримесечие на 2024г. е в размер на 2 132 хил. лв. През съответния период на 2023г емитентът е реализирал печалба от 13 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 2024	Q4 2023
Текуща ликвидност	1.0103	0.9006
Бърза ликвидност	1.0103	0.6257
Незабавна ликвидност	0.0556	0.0046
Абсолютна ликвидност	0.0556	0.0046

През анализирания период показателите за ликвидност на емитента се подобряват.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2024	Q4 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.2162	0.2084
Общ дълг/Активи	0.3800	0.4290
Общ дълг/Собствен капитал	0.6128	0.7512
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.6128	1.7512

Към 31.03.2024г. 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 Емитентът е изплатил всички суми, които са падежирали по облигациите до момента.

### 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 31.03.2024г. 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 31.03.2024г. стойността на показателя е 10.07;

-- 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 31.03.2024г. стойността на показателя е 1.01.

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.

22.05.2024г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров