

Доклад
на „АБВ Инвестиции“ ЕООД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ
 ISIN код на емисията: BG2100009179
 Борсов код на емисията: 6SBA
 Емитент: „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ
 Период: 01.10.2024 г.- 31.12.2024 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“ АДЦИЦ 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 четвъртото тримесечие на 2024г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ 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“ АДЦИЦ за посочения период.

1.1 Анализ на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ

Към 31.12.2024 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ възлиза на 74 272 хил. лв. и отбелязва спад от 5.44% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q4 2024 ‘000 лв.	Q3 2024 ‘000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от активите към 31.12.2024 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	49131	49131	0.00%	66.15%
Инвестиции в дъщерни дружества	21108	21108	0.00%	28.42%
Нетекущи активи	70 240	70 240	0.00%	94.57%

Текущи активи

Търговски и други вземания	2745	6153	-55.39%	3.70%
Вземания от предприятия от групата	1110	1827	-39.24%	1.49%
Парични средства	177	321	-44.86%	0.24%
Текущи активи	4 032	8 301	-51.43%	5.43%

Общо активи	74 272	78 541	-5.44%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

През периода нетекущите активи остават без промяна. Текущите активи намаляват с 51.43%. Наблюдава се спад в търговските и други вземания, включително тези от свързани лица. През периода спад отбелязват и паричните средства.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024 ‘000 лв.	Q3 2024 ‘000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от СК и пасивите към 31.12.2024 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	31.48%
Премииен резерв	13668	13668	0.00%	18.40%
Резерв от преоценки	872	872	0.00%	1.17%
Натрупани печалби	14091	14176	-0.60%	18.97%
Общо собствен капитал	52 011	52 096	-0.16%	70.03%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по банкови заеми	14579	14519	0.41%	19.63%
Задължения към групата	100	100	0.00%	0.13%
Общо нетекущи пасиви	14 679	14 619	0.41%	19.76%
Текущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	1956	3912	-50.00%	2.63%
Задължения по банкови заеми	1628	2050	-20.59%	2.19%
Търговски и други задължения	3951	5864	-32.62%	5.32%
Задължения към групата	47	-		0.06%
Общо текущи пасиви	7 582	11 826	-35.89%	10.21%
Общо пасиви	22 261	26 445	-15.82%	29.97%
Общо капитал и пасиви	74 272	78 541	-5.44%	100.00%

Към 31.12.2024г. собственият капитал е в размер на 52 011 хил. лв., като спадът му спрямо края на предходното тримесечие е 0.16%. Промяната се дължи на негативното изменение във финансовия резултат през последното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви нарастват с 0.41%. Промяната е по линия на нетекущите задължения по банкови заеми. При текущите пасиви се наблюдава спад от 35.89%. Спад отбелязват задълженията по заеми и търговските и други задължения.

Общо пасивите на дружеството през четвъртото тримесечие на 2024г. намаляват с 15.82%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2024 '000 лв.	Q4 2023 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q4 2023
Приходи от наеми	1200	1800	-33.33%
Други приходи	7500	-	
Разходи за материали	-2	-13	-84.62%
Разходи за външни услуги	-141	-156	-9.62%
Разходи за персонала	-65	-64	1.56%
Други разходи	-193	-259	-25.48%
Балансова стойност на продадени активи	-5316	-	
Печалба/ Загуба от оперативната дейност	2 983	1 308	128.06%
Финансови приходи	-	454	-100.00%
Финансови разходи	-1026	-1228	-16.45%
Финансови приходи/ разходи, нетно	-1 026	-774	32.56%
Печалба/ Загуба за периода	1 957	534	266.48%
Общо всеобхватен доход за периода	1 957	534	266.48%

Към края на четвъртото тримесечие на 2024г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 2 983 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 1 308 хил. лв. през съответния период на 2023г. Нетните финансови разходи в края на четвъртото тримесечие на 2024г. са в размер на 1 026 хил. лв., което представлява ръст от 32.56% на фона на 774 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на четвъртото тримесечие на 2024г. е в размер на 1 957 хил. лв. През съответния период на 2023г емитентът е реализирал печалба от 534 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	Q4 2024	Q3 2024
Текуща ликвидност	0.5318	0.7019
Бърза ликвидност	0.5318	0.7019
Незабавна ликвидност	0.0233	0.0271

Абсолютна ликвидност

0.0233

0.0271

През анализирания период показателите за ликвидност на емитента се влошават.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2024	Q3 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.1976	0.1861
Общ дълг/Активи	0.2997	0.3367
Общ дълг/Собствен капитал	0.4280	0.5076
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.4280	1.5076

Към 31.12.2024г. повечето от показателите за платежоспособност на емитента се подобряват спрямо предходното тримесечие. Влошаване наблюдаваме при показателя Дългосрочен дълг/Активи.

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 ипотека 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 31.12.2024г. стойността на показателя е 0.2997 (**29.97%**);

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **3.11**;

-- 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 31.12.2024г. стойността на показателя е **0.53**.

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

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

11.02.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров