

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: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 първото тримесечие на 2025г. „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 31.03.2025 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ възлиза на 74 280 хил. лв. и отбелязва минимален ръст от 0.01% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q1 2025 ‘000 лв.	Q4 2024 ‘000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	49131	49131	0.00%	66.14%
Инвестиции в дъщерни дружества	21158	21108	0.24%	28.48%
Нетекущи активи	70 290	70 240	0.07%	94.63%

Текущи активи

Търговски и други вземания	2565	2745	-6.56%	3.45%
Вземания от предприятия от групата	1327	1110	19.55%	1.79%
Парични средства	98	177	-44.63%	0.13%
Текущи активи	3 990	4 032	-1.04%	5.37%

Общо активи	74 280	74 272	0.01%	100.00%
--------------------	---------------	---------------	--------------	----------------

През периода нетекущите активи отбелязват лек ръст от 0.07% (50 хил. лв. ръст в инвестиции в дъщерни дружества). Текущите активи намаляват с 1.04%. Наблюдава се спад в търговските и други вземания и при паричните средства. Увеличават се вземанията от свързани лица.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025 ‘000 лв.	Q4 2024 ‘000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	31.48%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	18.40%
Резерв от преоценки	872	872	0.00%	1.17%
Натрупани печалби	14102	14089	0.09%	18.98%
Общо собствен капитал	52 022	52 009	0.02%	70.04%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по банкови заеми	14612	14579	0.23%	19.67%
Задължения към групата	100	100	0.00%	0.13%
Общо нетекущи пасиви	14 712	14 679	0.22%	19.81%
Текущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	1956	1956	0.00%	2.63%
Задължения по банкови заеми	1528	1628	-6.14%	2.06%
Търговски и други задължения	4015	3953	1.57%	5.41%
Задължения към групата	47	47	0.00%	0.06%
Общо текущи пасиви	7 546	7 584	-0.50%	10.16%
Общо пасиви	22 258	22 263	-0.02%	29.96%
Общо капитал и пасиви	74 280	74 272	0.01%	100.00%

Към 31.03.2025г. собственият капитал е в размер на 52 022 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 0.02%. Промяната се дължи на изменение във финансовия резултат през последното тримесечие.

През анализирания период нетекущите пасиви нарастват с 0.22%. Промяната е по линия на нетекущите задължения по банкови заеми. При текущите пасиви се наблюдава спад от 0.50%. Спад отбелязват задълженията по заеми, докато търговските и други

задължения леко се увеличават. Общо пасивите на дружеството през първото тримесечие на 2025г. намаляват с 0.02%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Приходи от наеми	300	300	0.00%
Други приходи	-	7500	-100.00%
Разходи за материали	-	-2	-100.00%
Разходи за външни услуги	-14	-35	-60.00%
Разходи за персонала	-16	-16	0.00%
Други разходи	-46	-41	12.20%
Балансова стойност на продадени активи	-	-5316	-100.00%
Печалба/ Загуба от оперативната дейност	224	2 390	-90.63%
Финансови разходи	-211	-258	-18.22%
Финансови приходи/ разходи, нетно	-211	-258	-18.22%
Печалба/ Загуба за периода	13	2 132	-99.39%
Общо всеобхватен доход за периода	13	2 132	-99.39%

Към края на първото тримесечие на 2025г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 224 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 2 390 хил. лв. през съответния период на 2024г. През периода не са реализирани „други приходи“, което допринася за спада в оперативните приходи. Нетните финансови разходи в края на първото тримесечие на 2025г. са в размер на 211 хил. лв., което представлява спад от 18.22% на фона на 258 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на първото тримесечие на 2025г. е в размер на 13 хил. лв. През съответния период на 2024г емитентът е реализирал печалба от 2 132 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 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	0.5288	0.5316
Бърза ликвидност	0.5288	0.5316
Незабавна ликвидност	0.0130	0.0233
Абсолютна ликвидност	0.0130	0.0233

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	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.1981	0.1976
Общ дълг/Активи	0.2996	0.2997
Общ дълг/Собствен капитал	0.4279	0.4281
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.4279	1.4281

Към 31.03.2025г. 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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.2996 (**29.96%**);

-- 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 31.03.2025г. стойността на показателя е **1.06**;

-- 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 31.03.2025г. 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.

23.05.2025г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров