



**ДО**  
**Комисия за Финансов Надзор,**  
**ул. „Будапеща“ № 16,**  
**гр. София – 1000**

**КОПИЕ ДО**  
**„Българска Фондова Борса“ АД,**  
**ул. „Три уши“ № 6,**  
**гр. София – 1301**

Уважаеми дами и господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

*Приложение: Съгласно текста!*

Варна,  
25.08.2021г.

С уважение:

Управител: \_\_\_\_\_  
/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_  
/ д-р Я. Русинов /



**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: 01.04.2021 г.- 30.06.2021 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.

**1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През второто тримесечие на 2021г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ няма промяна в предмета на дейност: инвестиране на паричните средства набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

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 30.06.2021 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ възлиза на 94 668 хил. лв. и отбелязва ръст от 0.51% спрямо първото тримесечие на 2021г.

<b>Активи</b>	<b>Q2 2021</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Δ Q2 2021</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q1 2021</b>	<b>към 30.06.2021 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	71867	77181	-6.89%	75.91%
Инвестиции в дъщерни дружества	15794	15794	0.00%	16.68%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>87 662</b>	<b>92 976</b>	<b>-5.72%</b>	<b>92.60%</b>

<b>Текущи активи</b>				
Стоки	5316	0		5.62%
Търговски и други вземания	1511	1173	28.82%	1.60%
Парични средства	179	40	347.50%	0.19%
<b>Текущи активи</b>	<b>7 006</b>	<b>1 213</b>	<b>477.58%</b>	<b>7.40%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>94 668</b>	<b>94 189</b>	<b>0.51%</b>	<b>100.00%</b>

През периода нетекущите активи спадат с 5.72% поради спад в инвестиционните имоти. Текущите активи нарастват над 4 пъти. Като цяло текущите активи представляват малък процент от всички активи и поради тази причина промяната им не се отразява съществено върху общата сума на активите на дружеството.

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

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q2 2021</b>	<b>Q1 2021</b>	<b>Δ Q2 2021</b>	<b>% от СК и пасивите към 30.06.2021 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q1 2021</b>	
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	24.70%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	14.44%
Резерв от справедлива стойност	872	872	0.00%	0.92%
Натрупани печалби	6957	6551	6.20%	7.35%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>44 877</b>	<b>44 471</b>	<b>0.91%</b>	<b>47.40%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по банкови заеми	23187	23947	-3.17%	24.49%
Задължения по облигационни заеми	13690	13690	0.00%	14.46%
Задължения към групата	1532	2535	-39.57%	1.62%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>38 409</b>	<b>40 172</b>	<b>-4.39%</b>	<b>40.57%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.13%
Задължения по банкови заеми	2933	2510	16.85%	3.10%
Търговски и други задължения	1888	1124	67.97%	1.99%
Получени авансови плащания от клиенти	2649	2000	32.45%	2.80%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>11 382</b>	<b>9 546</b>	<b>19.23%</b>	<b>12.02%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>49 791</b>	<b>49 718</b>	<b>0.15%</b>	<b>52.60%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>94 668</b>	<b>94 189</b>	<b>0.51%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.06.2021г. собственият капитал е в размер на 44 877 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 0.91%. Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 4.39%, като в основата на спада са намалените нетекущи задължения по банкови заеми и нетекущите задължения към групата. При текущите пасиви се наблюдава ръст. Той се дължи основно на ръст в текущите задължения по банкови заеми, търговските и други задължения, както и на получените авансови плащания от клиенти.

Общо пасивите на дружеството през второто тримесечие на 2021г. нарастват с 0.15%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2021 '000 лв.	Q2 2020 '000 лв.	Δ Q2 2021 / Q2 2020
Приходи от наеми	960	10	9500.00%
Други приходи	0	3	-100.00%
Разходи за материали	-7	-63	-88.89%
Разходи за външни услуги	-70	-144	-51.39%
Разходи за персонала	-32	-193	-83.42%
Други разходи	-124	-130	-4.62%
<b>Печалба/ Загуба от оперативната дейност</b>	<b>727</b>	<b>-517</b>	<b>-240.62%</b>
Финансови приходи	-	-	-
Финансови разходи	-707	-728	-2.88%
<b>Финансови приходи/ разходи, нетно</b>	<b>-707</b>	<b>-728</b>	<b>-2.88%</b>
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>20</b>	<b>-1 245</b>	<b>-101.61%</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>20</b>	<b>-1 245</b>	<b>-101.61%</b>

Към края на второто тримесечие на 2021г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 727 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 517 хил. лв. през съответния период на 2020г. Нетният резултат от финансовата дейност в края на второто тримесечие на 2021г. е загуба в размер на 707 хил. лв., на фона на загуба от 728 хил. лв. преди година. Съответно, общо всеобхватния доход в края на второто тримесечие на 2021г. е в размер на 20 хил. лв. спрямо реализираната загуба от 1 245 хил. лв. през съответния период на 2020 г.

### 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 2021	Q1 2021
Текуща ликвидност	0.6155	0.1271
Бърза ликвидност	0.1485	0.1271
Незабавна ликвидност	0.0157	0.0042
Абсолютна ликвидност	0.0157	0.0042

През анализирания период показателите за ликвидност на емитента се подобряват.

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2021	Q1 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.4057	0.4265
Общ дълг/Активи	0.5260	0.5279
Общ дълг/Собствен капитал	1.1095	1.1180
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1095	2.1180

Към 30.06.2021г. разгледаните показатели за платежоспособност на емитента леко 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“ 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 дружеството е платило забавеното лихвено и амортизационно плащане с падеж 08.06.2021г.

#### **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%.

Към 30.06.2021г. стойността на показателя е 0.53 (53%);

-- 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.

Към 30.06.2021г. стойността на показателя е **1.03**;

-- 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.

Към 30.06.2021г. стойността на показателя е **0.62**.

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 взема 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.

25.08.2021г.

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /