



**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,  
23.11.2021г.

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: 01.07.2021 г.- 30.09.2021 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 третото 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 30.09.2021 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДЦИЦ възлиза на 91 604 хил. лв. и отбелязва спад от 3.24% спрямо второто тримесечие на 2021г.

<b>Активи</b>	<b>Q3 2021</b>	<b>Q2 2021</b>	<b>Δ Q3 2021</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q2 2021</b>	<b>към 30.09.2021 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	68026	71867	-5.34%	74.26%
Инвестиции в дъщерни дружества	15794	15794	0.00%	17.24%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>83 821</b>	<b>87 662</b>	<b>-4.38%</b>	<b>91.50%</b>

<b>Текущи активи</b>				
Стоки	5316	5316	0.00%	5.80%
Търговски и други вземания	904	1511	-40.17%	0.99%
Вземания от групата	971	-		1.06%
Парични средства	592	179	230.73%	0.65%
<b>Текущи активи</b>	<b>7 783</b>	<b>7 006</b>	<b>11.09%</b>	<b>8.50%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>91 604</b>	<b>94 668</b>	<b>-3.24%</b>	<b>100.00%</b>

През периода нетекущите активи спадат с 4.38% поради спад в инвестиционните имоти. Текущите активи нарастват с 11.09%. 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 ” АД СИЦ

<b>Собствен капитал и пасиви</b>	<b>Q3 2021</b>	<b>Q2 2021</b>	<b>Δ Q3 2021</b>	<b>% от СК и</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q2 2021</b>	<b>пасивите към</b>
				<b>30.09.2021 г.</b>
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	25.52%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	14.92%
Резерв от справедлива стойност	872	872	0.00%	0.95%
Натрупани печалби	8420	6957	21.03%	9.19%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>46 340</b>	<b>44 877</b>	<b>3.26%</b>	<b>50.59%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по банкови заеми	21840	23187	-5.81%	23.84%
Задължения по облигационни заеми	11735	13690	-14.28%	12.81%
Задължения към групата	371	1532	-75.78%	0.41%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>33 946</b>	<b>38 409</b>	<b>-11.62%</b>	<b>37.06%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.27%
Задължения по банкови заеми	3333	2933	13.64%	3.64%
Търговски и други задължения	873	1888	-53.76%	0.95%
Получени авансови плащания от клиенти	3200	2649	20.80%	3.49%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>11 318</b>	<b>11 382</b>	<b>-0.56%</b>	<b>12.36%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>45 264</b>	<b>49 791</b>	<b>-9.09%</b>	<b>49.41%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>91 604</b>	<b>94 668</b>	<b>-3.24%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2021г. собственият капитал е в размер на 46 340 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 3.26%. Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 11.62%, като през периода всички нетекущи задължения отбелязват спад. При текущите пасиви се наблюдава по-малък спад. Той се дължи основно на спад в текущите търговските и други задължения, докато ръст има при получените авансови плащания от клиенти и задълженията по банкови заеми.

Общо пасивите на дружеството през третото тримесечие на 2021г. спадат с 9.09%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2021 '000 лв.	Q3 2020 '000 лв.	Δ Q3 2021 / Q3 2020
Приходи от наеми	2400	587	308.86%
Други приходи	610	144	323.61%
Разходи за материали	-12	-62	-80.65%
Разходи за външни услуги	-89	-197	-54.82%
Разходи за персонала	-47	-209	-77.51%
Други разходи	-208	-192	8.33%
<b>Печалба/ Загуба от оперативната дейност</b>	<b>2 654</b>	<b>71</b>	<b>3638.03%</b>
Финансови разходи	-1171	-987	18.64%
Разходи за данъци върху дохода	-	-	
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>1 483</b>	<b>-916</b>	<b>-261.90%</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>1 483</b>	<b>-916</b>	<b>-261.90%</b>

Към края на третото тримесечие на 2021г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 2 654 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 71 хил. лв. през съответния период на 2020г. Финансовите разходи в края на третото тримесечие на 2021г. са в размер на 1 171 хил. лв., на фона на 987 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на третото тримесечие на 2021г. е в размер на 1 483 хил. лв. спрямо реализираната загуба от 916 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	Q3 2021	Q2 2021
Текуща ликвидност	0.6877	0.6155
Бърза ликвидност	0.2180	0.1485
Незабавна ликвидност	0.0523	0.0157
Абсолютна ликвидност	0.0523	0.0157

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	Q3 2021	Q2 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3706	0.4057
Общ дълг/Активи	0.4941	0.5260
Общ дълг/Собствен капитал	0.9768	1.1095
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.9768	2.1095

Към 30.09.2021г. разгледаните 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“ 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 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 (АСТ/АСТ). 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 лихвени и амортизационни плащания са извършени.

#### **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 30.09.2021г. стойността на показателя е **0.49 (49%)**;

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е **2.37**;

-- 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 30.09.2021г. стойността на показателя е **0.69**.

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.

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /