



**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,  
11.02.2022г.

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“ АДСИЦ**  
ISIN код на емисията: BG2100009179  
Борсов код на емисията: 6SBA  
Емитент: „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ  
Период: 01.10.2021 г.- 31.12.2021 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“ АДСИЦ 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 четвъртото тримесечие на 2021г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ 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.

Дружеството е публикувало покана за свикване на общо събрание на акционерите, което да се проведе на 25.02.2022г, като в дневния ред се предвижда промяна на Устава и предмета на дейност. По същество не се очаква съществена промяна в извършваната от дружеството дейност и то 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 31.12.2021 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 89 260 хил. лв. и отбелязва спад от 2.56% спрямо третото тримесечие на 2021г.

<b>Активи</b>	<b>Q4 2021</b>	<b>Q3 2021</b>	<b>Δ Q4 2021</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q3 2021</b>	<b>към 31.12.2021 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				

Имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	1	-100.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	66688	68026	-1.97%	74.71%
Инвестиции в дъщерни дружества	15794	15794	0.00%	17.69%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>82 482</b>	<b>83 821</b>	<b>-1.60%</b>	<b>92.41%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Стоки	5316	5316	0.00%	5.96%
Търговски и други вземания	1188	904	31.42%	1.33%
Вземания от групата	223	971	-77.03%	0.25%
Парични средства	51	592	-91.39%	0.06%
<b>Текущи активи</b>	<b>6 778</b>	<b>7 783</b>	<b>-12.91%</b>	<b>7.59%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>89 260</b>	<b>91 604</b>	<b>-2.56%</b>	<b>100.00%</b>

През периода нетекущите активи спадат с 1.60% поради спад в инвестиционните имоти. Текущите активи се понижават с 12.91%. 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, които бележат спад от 2.56%.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2021 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q3 2021	% от СК и пасивите към 31.12.2021 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	26.19%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	15.31%
Резерв от справедлива стойност	872	872	0.00%	0.98%
Натрупани печалби	9812	8420	16.53%	10.99%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>47 732</b>	<b>46 340</b>	<b>3.00%</b>	<b>53.48%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по банкови заеми	21081	21840	-3.48%	23.62%
Задължения по облигационни заеми	9779	11735	-16.67%	10.96%
Задължения към групата	371	371	0.00%	0.42%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>31 231</b>	<b>33 946</b>	<b>-8.00%</b>	<b>34.99%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.38%
Задължения по банкови заеми	3333	3333	0.00%	3.73%
Търговски и други задължения	283	873	-67.58%	0.32%
Задължения към групата	106	-	-	0.12%
Получени авансови плащания от клиенти	2663	3200	-16.78%	2.98%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>10 297</b>	<b>11 318</b>	<b>-9.02%</b>	<b>11.54%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>41 528</b>	<b>45 264</b>	<b>-8.25%</b>	<b>46.52%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>89 260</b>	<b>91 604</b>	<b>-2.56%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.12.2021г. собственият капитал е в размер на 47 732 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 3.00%. Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 8.00%. При текущите пасиви се наблюдава по-висок спад, дължащ се основно на понижението в текущите търговските и други задължения и получените авансови плащания от клиенти.

Общо пасивите на дружеството през четвъртото тримесечие на 2021г. спадат с 8.25%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2021 '000 лв.	Q4 2020 '000 лв.	Δ Q4 2021 / Q4 2020
Приходи от наеми	2407	578	316.44%
Други приходи	567	699	-18.88%
Разходи за материали	-18	-71	-74.65%
Разходи за външни услуги	-204	-242	-15.70%
Разходи за персонала	-57	-228	-75.00%
Други разходи	-275	-261	5.36%
Печалба/загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти -нето	-	1626	-100.00%
Печалба/загуба от освобождаване от нетекущи активи (нетно)	2046	-	-
<b>Печалба/ Загуба от оперативната дейност</b>	<b>4 466</b>	<b>2 101</b>	<b>112.57%</b>
Финансови приходи	-	-	-
Финансови разходи	-1591	-1389	14.54%
<b>Финансови приходи/ разходи, нетно</b>	<b>-1 591</b>	<b>-1 389</b>	<b>14.54%</b>
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>2 875</b>	<b>712</b>	<b>303.79%</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>2 875</b>	<b>712</b>	<b>303.79%</b>

Към края на четвъртото тримесечие на 2021г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 4 466 хил. лв., т.е. нараства двойно спрямо реализираната печалба от 2 101 хил. лв. през съответния период на 2020г. Финансовите разходи в края на четвъртото тримесечие на 2021г. са в размер на 1 591 хил. лв., което представлява ръст от 14.54% на фона на 1 389 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на четвъртото тримесечие на 2021г. е в размер на 2 875 хил. лв. Това представлява утрояване на печалбата спрямо реализираната такава от 712 хил. лв. през съответния период на 2020г.

#### 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 2021	Q3 2021
Текуща ликвидност	0.6582	0.6877
Бърза ликвидност	0.1420	0.2180
Незабавна ликвидност	0.0050	0.0523
Абсолютна ликвидност	0.0050	0.0523

През анализирания период показателите за ликвидност на емитента бележат леко понижение.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2021	Q3 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3499	0.3706
Общ дълг/Активи	0.4652	0.4941
Общ дълг/Собствен капитал	0.8700	0.9768
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.8700	1.9768

Към 31.12.2021г. 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“ 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 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%.

Съгласно отчета за изпълнение на задълженията на емитента към 31.12.2021г. стойността на показателя е **0.47 (47%)**;

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е **2.94**;

-- 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 31.12.2021г. стойността на показателя е **0.65**.

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.

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /