



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,
27.05.2022г.

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: 01.01.2022 г.- 31.03.2022 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 първото тримесечие на 2022г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ запазва дейността си като дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти. В ТРРЮЛНЦ е вписана нова редакция в предмета на дейност: Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана с инвестиране в недвижими имоти и позволена от закона.

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 31.03.2022 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 90 145 хил. лв. и отбелязва ръст от 0.97% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q1 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q1 2022 / Q4 2021	% от активите към 31.03.2022 г.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	67504	66688	1.22%	74.88%
Инвестиции в дъщерни дружества	15794	15794	0.00%	17.52%

Нетекущи активи	83 298	82 482	0.99%	92.40%
Текущи активи				
Стоки	5316	5316	0.00%	5.90%
Търговски и други вземания	1272	1210	5.12%	1.41%
Вземания от предприятията от групата	191	223	-14.35%	0.21%
Парични средства	68	50	36.00%	0.08%
Текущи активи	6 847	6 799	0.71%	7.60%
Общо активи	90 145	89 281	0.97%	100.00%

През периода нетекущите активи нарастват с 0.99% поради ръст в инвестиционните имоти. Текущите активи се повишават с 0.71%. 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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2022	Q4 2021	Δ Q1 2022	% от СК и пасивите към 31.03.2022 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q4 2021	
Собствен капитал				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	25.94%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	15.16%
Резерв от преоценки	872	872	0.00%	0.97%
Натрупани печалби	10422	9834	5.98%	11.56%
Общо собствен капитал	48 342	47 754	1.23%	53.63%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по банков заеми	20614	21081	-2.22%	22.87%
Задължения по облигационни заеми	9779	9779	0.00%	10.85%
Задължения към групата	371	371	0.00%	0.41%
Общо нетекущи пасиви	30 764	31 231	-1.50%	34.13%
Текущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.34%
Задължения по банков заеми	3333	3333	0.00%	3.70%
Търговски и други задължения	396	282	40.43%	0.44%
Задължения към групата	67	106	-36.79%	0.07%
Получени авансови плащания от клиенти	3331	2663	25.08%	3.70%
Общо текущи пасиви	11 039	10 296	7.22%	12.25%
Общо пасиви	41 803	41 527	0.66%	46.37%
Общо капитал и пасиви	90 145	89 281	0.97%	100.00%

Към 31.03.2022г. собственият капитал е в размер на 48 342 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 1.23%. Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 1.50%. При текущите пасиви се наблюдава ръст от 7.22%, дължащ се основно на повишението в получените авансови плащания от клиенти и текущите търговските и други задължения.

Общо пасивите на дружеството през първото тримесечие на 2022г. нарастват с 0.66%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2022 '000 лв.	Q1 2021 '000 лв.	Δ Q1 2022 / Q1 2021
Приходи от наеми	43	-	
Други приходи	956	-	
Разходи за материали	-	-3	-100.00%
Разходи за външни услуги	-22	-45	-51.11%
Разходи за персонала	-3	-15	-80.00%
Други разходи	-56	-61	-8.20%
Печалба/ Загуба от оперативната дейност	918	-124	-840.32%
Финансови приходи	-	-	
Финансови разходи	-330	-264	25.00%
Финансови приходи/ разходи, нетно	-330	-264	25.00%
Печалба/ Загуба за периода	588	-388	-251.55%
Общо всеобхватен доход за периода	588	-388	-251.55%

Към края на първото тримесечие на 2022г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 918 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 124 хил. лв. през съответния период на 2021г. Финансовите разходи в края на първото тримесечие на 2022г. са в размер на 330 хил. лв., което представлява ръст от 25% на фона на 264 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на първото тримесечие на 2022г. е в размер на 588 хил. лв. През съответния период на 2021г емитентът реализирал загуба от 388 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 2022	Q4 2021
Текуща ликвидност	0.6203	0.6604
Бърза ликвидност	0.1387	0.1440
Незабавна ликвидност	0.0062	0.0049
Абсолютна ликвидност	0.0062	0.0049

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента бележат леко понижение, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност незначително се подобряват.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2022	Q4 2021
Дългосрочен дълг/Активи	0.3413	0.3498
Общ дълг/Активи	0.4637	0.4651
Общ дълг/Собствен капитал	0.8647	0.8696
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.8647	1.8696

Към 31.03.2022г. 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 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 31.03.2022г. стойността на показателя е 0.46 (46%);

-- 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 31.03.2022г. стойността на показателя е **2.87**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя 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 31.03.2022г. 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 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 /