



**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,  
19.08.2022г.

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: 01.04.2022 г.- 30.06.2022 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 второто тримесечие на 2022г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ 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 30.06.2022 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 90 567 хил. лв. и отбелязва ръст от 0.47% спрямо предходното тримесечие.

<b>Активи</b>	<b>Q2 2022</b>	<b>Q1 2022</b>	<b>Δ Q2 2022</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q1 2022</b>	<b>към 30.06.2022 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	-	-	0.00%
Инвестиционни имоти	67503	67504	0.00%	74.53%
Инвестиции в дъщерни дружества	15794	15794	0.00%	17.44%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>83 298</b>	<b>83 298</b>	<b>0.00%</b>	<b>91.97%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Стоки	5316	5316	0.00%	5.87%
Търговски и други вземания	986	1272	-22.48%	1.09%

Вземания от предприятията от групата	966	191	405.76%	1.07%
Парични средства	1	68	-98.53%	0.00%
<b>Текущи активи</b>	<b>7 269</b>	<b>6 847</b>	<b>6.16%</b>	<b>8.03%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>90 567</b>	<b>90 145</b>	<b>0.47%</b>	<b>100.00%</b>

През периода нетекущите активи остават без съществена промяна. Текущите активи се повишават с 6.16%. 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	Q2 2022 '000 лв.	Q1 2022 '000 лв.	Δ Q2 2022 / Q1 2022	% от СК и пасивите към 30.06.2022 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	25.82%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	15.09%
Резерв от преоценки	872	872	0.00%	0.96%
Натрупани печалби	10703	10422	2.70%	11.82%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>48 623</b>	<b>48 342</b>	<b>0.58%</b>	<b>53.69%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по банкови заеми	20381	20614	-1.13%	22.50%
Задължения по облигационни заеми	9779	9779	0.00%	10.80%
Задължения към групата	371	371	0.00%	0.41%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>30 531</b>	<b>30 764</b>	<b>-0.76%</b>	<b>33.71%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.32%
Задължения по банкови заеми	3333	3333	0.00%	3.68%
Търговски и други задължения	558	396	40.91%	0.62%
Задължения към групата	52	67	-22.39%	0.06%
Получени авансови плащания от клиенти	3558	3331	6.81%	3.93%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>11 413</b>	<b>11 039</b>	<b>3.39%</b>	<b>12.60%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>41 944</b>	<b>41 803</b>	<b>0.34%</b>	<b>46.31%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>90 567</b>	<b>90 145</b>	<b>0.47%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.06.2022г. собственият капитал е в размер на 48 623 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 0.58%. Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 0.76%. Промяната е по линия на нетекущите задължения по банкови заеми. При текущите пасиви се наблюдава ръст от

3.39%, дължащ се основно на повишението в получените авансови плащания от клиенти и текущите търговски и други задължения.

Общо пасивите на дружеството през второто тримесечие на 2022г. нарастват с 0.34%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2022 '000 лв.	Q2 2021 '000 лв.	Δ Q2 2022 / Q2 2021
Приходи от наеми	778	960	-18.96%
Други приходи	140	-	-
Разходи за материали	-1	-7	-85.71%
Разходи за външни услуги	-28	-70	-60.00%
Разходи за персонала	-18	-32	-43.75%
Други разходи	-112	-124	-9.68%
Печалба/загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти -нето	816	-	-
<b>Печалба/ Загуба от оперативната дейност</b>	<b>1 575</b>	<b>727</b>	<b>116.64%</b>
Финансови разходи	-705	-707	-0.28%
<b>Финансови приходи/ разходи, нетно</b>	<b>-705</b>	<b>-707</b>	<b>-0.28%</b>
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>870</b>	<b>20</b>	<b>4250.00%</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>870</b>	<b>20</b>	<b>4250.00%</b>

Към края на второто тримесечие на 2022г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 1 575 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 727 хил. лв. през съответния период на 2021г. Финансовите разходи в края на второто тримесечие на 2022г. са в размер на 705 хил. лв., което представлява минимален спад на фона на 707 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на второто тримесечие на 2022г. е в размер на 870 хил. лв. През съответния период на 2021г емитентът реализирал печалба от 20 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	Q2 2022	Q1 2022
Текуща ликвидност	0.6369	0.6203
Бърза ликвидност	0.1711	0.1387

Незабавна ликвидност	0.0001	0.0062
Абсолютна ликвидност	0.0001	0.0062

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

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2 2022	Q1 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.3371	0.3413
Общ дълг/Активи	0.4631	0.4637
Общ дълг/Собствен капитал	0.8626	0.8647
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.8626	1.8647

Към 30.06.2022г. 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.

Емитентът е забавил извършването на падежиралото първо лихвено и амортизационно плащане за 2022г.

#### **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 30.06.2022г. 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 30.06.2022г. стойността на показателя е **2.29**;

-- 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 30.06.2022г. стойността на показателя е **0.64**.

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 Обстоятельства 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