

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: 01.07.2022 г.- 30.09.2022 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. През последното тримесечие „АБВ Инвестиции“ ЕООД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото 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 30.09.2022 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 90 263 хил. лв. и отбелязва лек спад от 0.34% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q3 2022 '000 лв.	Q2 2022 '000 лв.	Δ Q3 2022 / Q2 2022	% от активите към 30.09.2022 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	67503	67503	0.00%	74.78%
Инвестиции в дъщерни дружества	15794	15794	0.00%	17.50%
Нетекущи активи	83 298	83 298	0.00%	92.28%

Текущи активи				
Стоки	5316	5316	0.00%	5.89%
Търговски и други вземания	353	986	-64.20%	0.39%
Вземания от предприятията от групата	1286	966	33.13%	1.42%
Парични средства	10	1	900.00%	0.01%
Текущи активи	6 965	7 269	-4.18%	7.72%
Общо активи	90 263	90 567	-0.34%	100.00%

През периода нетекущите активи остават без промяна. Текущите активи се понижават с 4.18%. 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	Q3 2022	Q2 2022	Δ Q3 2022	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q2 2022	пасивите към
				30.09.2022 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	25.90%
Премииен резерв	13668	13668	0.00%	15.14%
Резерв от преоценки	872	872	0.00%	0.97%
Натрупани печалби	11369	10703	6.22%	12.60%
Общо собствен капитал	49 289	48 623	1.37%	54.61%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по банкови заеми	18796	20381	-7.78%	20.82%
Задължения по облигационни заеми	7823	9779	-20.00%	8.67%
Задължения към групата	371	371	0.00%	0.41%
Общо нетекущи пасиви	26 990	30 531	-11.60%	29.90%
Текущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.33%
Задължения по банкови заеми	3333	3333	0.00%	3.69%
Търговски и други задължения	449	558	-19.53%	0.50%
Задължения към групата	52	52	0.00%	0.06%
Получени авансови плащания от клиенти	6238	3558	75.32%	6.91%
Общо текущи пасиви	13 984	11 413	22.53%	15.49%
Общо пасиви	40 974	41 944	-2.31%	45.39%
Общо капитал и пасиви	90 263	90 567	-0.34%	100.00%

Към 30.09.2022г. собственият капитал е в размер на 49 289 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 1.37%. Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 11.6%. Промяната е по линия на нетекущите задължения по банкови заеми и по нетекущата част на облигационния заем. При текущите пасиви се наблюдава ръст от 22.53%, дължащ се основно на повишението в получените авансови плащания от клиенти.

Общо пасивите на дружеството през третото тримесечие на 2022г. намаляват с 2.31%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2022 '000 лв.	Q3 2021 '000 лв.	Δ Q3 2022 / Q3 2021
Приходи от наеми	1858	2400	-22.58%
Други приходи	1007	610	65.08%
Разходи за материали	-10	-12	-16.67%
Разходи за външни услуги	-46	-89	-48.31%
Разходи за персонала	-32	-47	-31.91%
Други разходи	-169	-208	-18.75%
Печалба/ Загуба от оперативната дейност	2 608	2 654	-1.73%
Финансови разходи	-1072	-1171	-8.45%
Финансови приходи/ разходи, нетно	-1 072	-1 171	-8.45%
Печалба/ Загуба за периода	1 536	1 483	3.57%
Общо всеобхватен доход за периода	1 536	1 483	3.57%

Към края на третото тримесечие на 2022г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 2 608 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 2 654 хил. лв. през съответния период на 2021г. Финансовите разходи в края на третото тримесечие на 2022г. са в размер на 1 072 хил. лв., което представлява спад от 8.45% на фона на 1 171 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на третото тримесечие на 2022г. е в размер на 1 536 хил. лв. През съответния период на 2021г емитентът е реализирал печалба от 1 483 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	Q3 2022	Q2 2022
Текуща ликвидност	0.4981	0.6369

Бърза ликвидност	0.1179	0.1711
Незабавна ликвидност	0.0007	0.0001
Абсолютна ликвидност	0.0007	0.0001

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента бележат известно влошаване, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност се минимално 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 2022	Q2 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2990	0.3371
Общ дълг/Активи	0.4539	0.4631
Общ дълг/Собствен капитал	0.8313	0.8626
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.8313	1.8626

Към 30.09.2022г. 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 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 всички падежирали плащания по Емисията 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 30.09.2022г. стойността на показателя е **0.4539 (45.39%)**;

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е **2.50**;

-- 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 30.09.2022г. стойността на показателя е **0.50**.

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.

25.11.2022г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров