



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: 01.10.2022 г.- 31.12.2022 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 четвъртото 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 31.12.2022 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 91 597 хил. лв. и отбелязва ръст от 1.48% спрямо предходното тримесечие.

Активи	Q4 2022	Q3 2022	Δ Q4 2022	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2022	към 31.12.2022 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	56134	67503	-16.84%	61.28%
Инвестиции в дъщерни дружества	15794	15794	0.00%	17.24%
Нетекущи активи	71 929	83 298	-13.65%	78.53%

Текущи активи				
Стоки	5316	5316	0.00%	5.80%
Търговски и други вземания	14299	353	3950.71%	15.61%
Вземания от предприятията от групата	18	1286	-98.60%	0.02%
Парични средства	35	10	250.00%	0.04%
Текущи активи	19 668	6 965	182.38%	21.47%
Общо активи	91 597	90 263	1.48%	100.00%

През периода нетекущите активи намаляват с 13.65%. Текущите активи се повишават с 12.7 млн. лв. Наблюдава се нарастване в търговските и други вземания.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2022	Q3 2022	Δ Q4 2022	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2022	пасивите към
				31.12.2022 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	25.52%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	14.92%
Резерв от преоценки	872	872	0.00%	0.95%
Натрупани печалби	11602	11369	2.05%	12.67%
Общо собствен капитал	49 522	49 289	0.47%	54.07%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по банкови заеми	18214	18796	-3.10%	19.88%
Задължения по облигационни заеми	5867	7823	-25.00%	6.41%
Задължения към групата	100	371	-73.05%	0.11%
Общо нетекущи пасиви	24 181	26 990	-10.41%	26.40%
Текущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.27%
Задължения по банкови заеми	2866	3333	-14.01%	3.13%
Търговски и други задължения	316	449	-29.62%	0.34%
Задължения към групата	-	52	-100.00%	0.00%
Получени авансови плащания от клиенти	10800	6238	73.13%	11.79%
Общо текущи пасиви	17 894	13 984	27.96%	19.54%
Общо пасиви	42 075	40 974	2.69%	45.93%
Общо капитал и пасиви	91 597	90 263	1.48%	100.00%

Към 31.12.2022г. собственият капитал е в размер на 49 522 хил. лв., като увеличението му спрямо края на предходното тримесечие е 0.47%. Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 10.41%. Промяната е по линия на нетекущите задължения по банкови заеми и по нетекущата част на облигационния заем. Намаляват и дългосрочните задължения към групата. При текущите пасиви се наблюдава ръст от 27.96%, дължащ се основно на повишението в получените авансови плащания от клиенти.

Общо пасивите на дружеството през четвъртото тримесечие на 2022г. нарастват с 2.69%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2022 '000 лв.	Q4 2021 '000 лв.	Δ Q4 2022 / Q4 2021
Приходи от наеми	1861	2407	-22.68%
Други приходи	1072	2613	-58.97%
Разходи за материали	-16	-18	-11.11%
Разходи за външни услуги	-156	-204	-23.53%
Разходи за персонала	-49	-33	48.48%
Други разходи	-222	-278	-20.14%
Печалба/загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти -нето	816	-	
Печалба/ Загуба от оперативната дейност	3 306	4 487	-26.32%
Финансови разходи	-1537	-1590	-3.33%
Финансови приходи/ разходи, нетно	-1 537	-1 590	-3.33%
Печалба/ Загуба за периода	1 769	2 897	-38.94%
Общо всеобхватен доход за периода	1 769	2 897	-38.94%

Към края на четвъртото тримесечие на 2022г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 3 306 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 4 487 хил. лв. през съответния период на 2021г. Финансовите разходи в края на четвъртото тримесечие на 2022г. са в размер на 1 537 хил. лв., което представлява спад от 3.33% на фона на 1 590 хил. лв. преди година. Съответно, печалбата за периода, както и общо всеобхватния доход в края на четвъртото тримесечие на 2022г. е в размер на 1 769 хил. лв. През съответния период на 2021г емитентът е реализирал печалба от 2 897 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	Q4 2022	Q3 2022
Текуща ликвидност	1.0991	0.4981
Бърза ликвидност	0.8021	0.1179
Незабавна ликвидност	0.0020	0.0007
Абсолютна ликвидност	0.0020	0.0007

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	Q4 2022	Q3 2022
Дългосрочен дълг/Активи	0.2640	0.2990
Общ дълг/Активи	0.4593	0.4539
Общ дълг/Собствен капитал	0.8496	0.8313
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.8496	1.8313

Към 31.12.2022г. показателят Дългосрочен дълг/Активи леко се подобрява спрямо предходното тримесечие. Останалите показатели за платежоспособност на емитента леко се влошават 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 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 31.12.2022г. стойността на показателя е 0.459 (**45.9%**);

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **2.27**;

-- 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 31.12.2022г. стойността на показателя е **1.10**.

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.

24.02.2023г.

Управител: д-р Я. Русинов

Управител: И. Петров