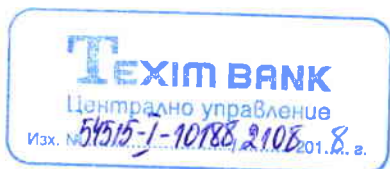


ТЕХИМ БАНК

Централно управление



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!

С Уважение:

Изпълнителен Директор: 
/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: 
/Ив. Дончев/



Централно управление

Доклад
на „Тексим Банк“ АД
в качеството ѝ 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: 01.04.2018 г.- 30.06.2018 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 „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ на 08.06.2017 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През второто тримесечие на 2018г. „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ запазва предмета си 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.

1.1 Анализ на активите на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

Към 30.06.2018г. активите на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ нарастват с 2,26% спрямо 31.03.2018г.

Активи	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/ Q1 2018	% от активите към 30.06.2018 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Инвестиции в дъщерно предприятие	2294	2294	2294	0.00%	2.95%
Инвестиционни имоти	67016	70739	73977	-5.26%	86.07%
Нетекущи активи	69 310	73 033	76 271	-5.10%	89.02%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	8458	3073	1141	175.24%	10.86%
Пари и парични еквиваленти	91	30	149	203.33%	0.12%
Текущи активи	8 549	3 103	1 290	175.51%	10.98%
Общо активи	77 859	76 136	77 561	2.26%	100.00%

Нетекущите активи отчитат спад от 5,1% спрямо 31.03.2018г. основно по линия на „инвестиционни имоти“. Текущите отчитат ръст от 175,51%, основно по линия на „търговски и други вземания“.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Супер Боровец Пропърти Фонд” АДСИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q2 2018	Q1 2018	Q4 2017	Q2 2018/	% от СК и Пасивите към 30.06.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q1 2018	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	16180	16180	16180	0.00%	20.78%
Премииен резерв	4901	4901	4901	0.00%	6.29%
Други резерви	872	872	872	0.00%	1.12%
Неразпределена печалба	5517	4001	4380	37.89%	7.09%
Общо собствен капитал	27 470	25 954	26 333	5.84%	35.28%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни търг. задължения	685	679	679	0.88%	0.88%
Дългосрочни заеми	43985	43985	43985	0.00%	56.49%
Нетекущи пасиви	44 670	44 664	44 664	0.01%	57.37%
Текущи					
Краткосрочни заеми	2717	2650	3030	2.53%	3.49%
Търговски и др задължения	3001	2868	3533	4.64%	3.85%
Краткосрочни задължения към свързани лица	1		1		0.00%
Текущи пасиви	5 719	5 518	6 564	3.64%	7.35%
Общо пасиви	50 389	50 182	51 228	0.41%	64.72%
Общо собствен капитал и пасиви	77 859	76 136	77 561	2.26%	100.00%

Към 30.06.2018г. собствения капитал и пасивите на „Супер Боровец Пропърти Фонд” АДСИЦ нарастват с 2,26% спрямо 31.03.2018г.

Нетекущите пасиви остават без промяна спрямо 31.03.2018г.. Отчетен е ръст при текущите пасиви с 3,64%, основно по линия на „търговски и други задължения“. През второто тримесечие на 2018г. собственият капитал на Дружеството бележи ръст от 5,84% поради увеличение на неразпределената печалба през разглеждания отчетен период.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2018	Q2 2017	Q1 2018	Q1 2017	30.06.2018/ 30/06/2017
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от наеми	444	330	202	165	34.55%
Други приходи	1	3			-66.67%
Разходи за външни услуги	-17	-62	-6	-6	-72.58%
Разходи за персонала	-5	-4	-2	-2	25.00%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1880				
Други разходи	-121	-82	-60	-42	47.56%
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	2 182	185	134	115	1079.46%
Финансови разходи	-1045	-537	-513	-242	94.60%
Печалба/(Загуба) преди данъци	1 137	-352	-379	-127	****
Разходи за данъци					
Печалба/(Загуба) за периода	1 137	-352	-379	-127	****
Общо всеобхватен доход за периода	1 137	-352	-379	-127	****

Към края на второто тримесечие на 2018г. „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 2 182 хил. лв., спрямо 185 хил.лв. към 30.06.2017г. Нарастването на печалбата се дължи както на увеличение на приходите от наеми (+34,55%), така и на еднократен ефект от „промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

Наблюдаваме ръст на финансовите разходи с 94,60%, но това не пречи Дружеството да регистрира печалба преди данъци (1 137 хил.лв.) за второто тримесечие на 2018 г, спрямо загуба през съпоставимия период на 2017г. (-352 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	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Текуща ликвидност	1.4948	0.5623	0.1965	4.1003
Бърза ликвидност	1.4948	0.5623	0.1965	4.1003
Незабавна ликвидност	0.0159	0.0054	0.0227	0.0158

Към края на юни 2018г. всички разглеждани показатели за ликвидност на емитента бележат подобрене спрямо първото тримесечие на 2018г.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q2'2018	Q1'2018	Q4'2017	Q3'2017
Дългосрочен дълг/Активи	0.5737	0.5866	0.5759	0.5732
Общ дълг/Активи	0.6472	0.6591	0.6605	0.6610
Общ дълг/Собствен капитал	1.8343	1.9335	1.9454	1.9501
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.8343	2.9335	2.9454	2.9501

Към 30.06.2018г. всички разглеждани показатели за платежоспособност на емитента бележат подобрене спрямо предходния тримесечен период.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Супер Боровец Пропърти Фонд“ е сключило застраховка при ЗПАД „Армеец“ в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани от Дружеството за неговата основна дейност – придобиване на недвижими имоти с цел изграждане и експлоатация на хотелски и търговски комплекси.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 4.5% проста годишна лихва.

Облигационния заем е за период от 8 години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual).

„Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е извършило едно лихвено плащане по облигационния заем през разглеждания период (01.01.2018-30.06.2018г.).

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи” от максимум 97%. Към 30.06.2018г. стойността на показателя е 64,71%.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходи за лихви, се раздели на разходи за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05. Към 30.06.2018г. стойността на показателя е 2,2.

-- Коефициент на текуща ликвидност, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност

на показателя за срока на облигационния заем е 0.5. Към 30.06.2018г. стойността на показателя е 1,49.

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/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен в срок от 30 Работни дни да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас.

При нарушение на финансовите съотношения Емитентът е длъжен да предприеме описаните по-горе действия за привеждането им в съответствие с поставените изисквания по отношение на стойностите им, но такова нарушение не води до предсрочна изискуемост на Облигационния заем. Също така, при определено нарушение на финансовите съотношения, Емитента е длъжен, както е посочено по-горе, да предложи програма за привеждане на съотношенията в съответствие с изискванията и да спазва вече одобрена от облигационерите подобна програма, но ако по някаква причина не предприеме такива действия, това не води до предсрочна изискуемост на заема.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

Изпълнителен Директор: _____

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор: _____

/Ив. Дончев/

