

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: 01.10.2018 г.- 31.12.2018 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 четвъртото 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 31.12.2018г. активите на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ нарастват с 0,21% спрямо 30.09.2018г.

Активи	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/	% от активите към 31.12.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2018	
Нетекущи активи					
Инвестиции в дъщерно предприятие	2294	2294	2294	0.00%	3.00%
Инвестиционни имоти	67632	67016	67016	0.92%	88.53%
Нетекущи активи	69 926	69 310	69 310	0.89%	91.53%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	6042	6811	8458	-11.29%	7.91%
Пари и парични еквиваленти	429	118	91	263.56%	0.56%
Текущи активи	6 471	6 929	8 549	-6.61%	8.47%
Общо активи	76 397	76 239	77 859	0.21%	100.00%

Нетекущите активи отчитат ръст от 0,89% спрямо 30.09.2018г. основно по линия на „инвестиционни имоти“ Текущите отчитат спад от 6,61%, основно по линия на „търговски и други вземания“.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АД СИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q4 2018/	% от СК и Пасивите към 31.12.2018 г.
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	Q3 2018	
Собствен капитал					
Акционерен капитал	16180	16180	16180	0.00%	21.18%
Премиен резерв	4901	4901	4901	0.00%	6.42%
Други резерви	872	872	872	0.00%	1.14%
Неразпределена печалба	4878	5135	5517	-5.00%	6.39%
Общо собствен капитал	26 831	27 088	27 470	-0.95%	35.12%
Пасиви					
Нетекущи					
Дългосрочни търг. задължения	785	685	685	14.60%	1.03%
Задължения към свърз. лице	756				0.99%
Дългосрочни заеми	40582	43985	43985	-7.74%	53.12%
Нетекущи пасиви	42 123	44 670	44 670	-5.70%	55.14%
Текущи					
Краткосрочни заеми	3891	1590	2717	144.72%	5.09%
Търговски и др задължения	3551	2891	3001	22.83%	4.65%
Краткосрочни задължения към свързани лица	1		1		0.00%
Текущи пасиви	7 443	4 481	5 719	66.10%	9.74%
Общо пасиви	49 566	49 151	50 389	0.84%	64.88%
Общо собствен капитал и пасиви	76 397	76 239	77 859	0.21%	100.00%

Към 31.12.2018г. собствения капитал и пасивите на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АД СИЦ нарастват с 0,21% спрямо 30.09.2018г.

Нетекущите пасиви намаляват с 5,70% спрямо 30.09.2018г., основно по линия на „дългосрочни заеми“. Отчетен е ръст при текущите пасиви с 66,10%, основно по линия на „краткосрочни заеми“. През четвъртото тримесечие на 2018г. собственият капитал на Дружеството намалява с 0,95% поради спад на неразпределената печалба през разглеждания отчетен период.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2018	Q4 2017	Q3 2018	Q3 2017	31.12.2018/
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	31.12.2017
Приходи от наеми	1007	680	695	499	48.09%
Други приходи	114	3	2	3	3700.00%
Разходи за материали	-9		-2		****

Разходи за външни услуги	-78	-314	-45	-88	-75.16%
Разходи за персонала	-64	-9	-8	-7	611.11%
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1880	1996	1880	668	-5.81%
Други разходи	-246	-185	-186	-132	32.97%
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	2 604	2 171	2 336	943	19.94%
Финансови разходи	-2106	-1622	-1581	-1078	29.84%
Печалба/(Загуба) преди данъци	498	549	755	-135	-9.29%
Разходи за данъци					
Печалба/(Загуба) за периода	498	549	755	-135	-9.29%
Общо всеобхватен доход за периода	498	549	755	-135	-9.29%

Към края на четвъртото тримесечие на 2018г. „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ реализира печалба от оперативна дейност в размер на 2 604 хил. лв., спрямо 2 171 хил.лв. към 31.12.2017г. Нарастването на печалбата се дължи главно на увеличение на приходите от наеми (+48,09%).

Наблюдаваме ръст на финансовите разходи с 29,84%, което е в основата Дружеството да регистрира спад на печалбата преди данъци (498 хил.лв.) за четвъртото тримесечие на 2018 г, спрямо тази през съпоставимия период на 2017г. (549 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	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Текуща ликвидност	0.8694	1.5463	1.4948	0.5623
Бърза ликвидност	0.8694	1.5463	1.4948	0.5623
Незабавна ликвидност	0.0576	0.0263	0.0159	0.0054

Към края на декември 2018г. текущата и бърза ликвидност на емитента се влошават спрямо третото тримесечие на 2018г., докато показателят за незабавна ликвидност бележи подобрене.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4'2018	Q3'2018	Q2'2018	Q1'2018
Дългосрочен дълг/Активи	0.5514	0.5859	0.5737	0.5866
Общ дълг/Активи	0.6488	0.6447	0.6472	0.6591
Общ дълг/Собствен капитал	1.8473	1.8145	1.8343	1.9335
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.8473	2.8145	2.8343	2.9335

Към 31.12.2018г. показателят дългосрочен дълг/активи бележи подобрене, докато останалите разгледани показатели за платежоспособност се влошават 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 е извършило всички дължими лихвени плащания по облигационния заем към датата на настоящия доклад.

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 31.12.2018г. стойността на показателя е 65 %.

-- 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 31.12.2018г. стойността на показателя е 1,26.

-- 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 31.12.2018г. стойността на показателя е 0,87.

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/

