

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,  
29.11.2019г.

С уважение:

Управител:

/Д. Драганов/

Управител:

/К. Димов/



A large, stylized handwritten signature in blue ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text "ABV INVESTMENTS" and "ВАРНА" (Varna) along with a logo. Above the stamp, the text "Управител:" is written, and below it, the name "/Д. Драганов/" is written. Below the stamp, another "Управител:" is written, followed by the name "/К. Димов/".

**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: 01.07.2019 г.- 30.09.2019 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 третото тримесечие на 2019г. „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 30.09.2019 г. активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ са в размер на 79 065 хил. лв., отбелязвайки спад от 2.5% спрямо второто тримесечие на 2019г.

Активи	Q3 2019 '000 лв.	Q2 2019 '000 лв.	Δ Q3 2019 / Q2 2019	% от активите към 30.09.2019 г.
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиция в дъщерно предприятие	2294	2294	0.00%	2.90%
Инвестиционни имоти	75042	75413	-0.49%	94.91%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>77 336</b>	<b>77 707</b>	<b>-0.48%</b>	<b>97.81%</b>
<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	1349	3231	-58.25%	1.71%
Пари и парични еквиваленти	380	152	150.00%	0.48%
<b>Текущи активи</b>	<b>1 729</b>	<b>3 383</b>	<b>-48.89%</b>	<b>2.19%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>79 065</b>	<b>81 090</b>	<b>-2.50%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи спадат незначително през периода поради лек спад от 0.49% в перо „Инвестиционни имоти“. Текущите активи бележат спад от близо 49% спрямо предходното тримесечие, породен от големия спад в перо „Търговски и други вземанията“.

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2019	Q2 2019	Δ Q3 2019 / Q2 2019	% от СК и пасивите към 30.09.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	16180	16180	0.00%	20.46%
Премиен резерв	4901	4901	0.00%	6.20%
Други резерви	872	872	0.00%	1.10%
Неразпределена печалба	5544	5383	2.99%	7.01%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>27 497</b>	<b>27 336</b>	<b>0.59%</b>	<b>34.78%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни търговски задължения	1797	1959	-8.27%	2.27%
Дългосрочни задължения към свързани лица	2433	2438	-0.21%	3.08%
Дългосрочни заеми	43275	41080	5.34%	54.73%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>47 505</b>	<b>45 477</b>	<b>4.46%</b>	<b>60.08%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми	1119	3303	-66.12%	1.42%
Търговски и други задължения	2659	4626	-42.52%	3.36%
Краткосрочни задължения към свързани лица	2	2	0.00%	0.00%
Задължения към персонал и осигурители	221	219	0.91%	0.28%
Задължения за данъци	62	127	-51.18%	0.08%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>4 063</b>	<b>8 277</b>	<b>-50.91%</b>	<b>5.14%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>51 568</b>	<b>53 754</b>	<b>-4.07%</b>	<b>65.22%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>79 065</b>	<b>81 090</b>	<b>-2.50%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2019г. собственият капитал и пасивите на дружеството спадат с 2.5% спрямо 30.06.2019г.

Собственият капитал е в размер на 27 497 хил. лв., като увеличението спрямо края на месец юни 2019г. е близо 0.6%.

Основно поради ръста в дългосрочните заеми нетекущите пасиви бележат увеличение от 4.46% спрямо края на юни 2019г. Текущите пасиви спадат значително (с близо 51%), като спад отбелязват няколко основни пера, а не едно единствено. Като цяло пасивите за последното тримесечие спадат с над 4%.



### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2019 '000 лв.	Q3 2018 '000 лв.	Δ Q3 2019 / Q3 2018
Приходи от продажби	3489	695	###
Други приходи	20	2	###
Промяна в спр.стойност на имоти	2026	1880	###
Разходи за материали	-1063	-2	###
Разходи за външни услуги	-763	-45	###
Разходи за персонала	-1292	-8	###
Други разходи	-255	-186	###
<b>Печалба от оперативната дейност</b>	<b>2162</b>	<b>2336</b>	<b>###</b>
Финансови разходи	-1514	-1581	###
<b>Печалба за периода</b>	<b>648</b>	<b>755</b>	<b>###</b>
<b>Общо всеобхватна печалба за периода</b>	<b>648</b>	<b>755</b>	<b>###</b>

През третото тримесечие на 2019г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД ” АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 2 162 хил. лв., което представлява спад от 7.45% спрямо реализираната печалба от 2 336 хил. лв. през съпоставимия период на 2018г. Нетният резултат от финансовата дейност за третото тримесечие на 2019г. е загуба от 1 514 хил. лв., който се подобрява с 4% в сравнение със загубата от 1 581 хил. лв. преди година). Съответно Общо всеобхватната печалба в края на третото тримесечие на 2019 г. е в размер на 648 хил. лв. и отбелязва спад от над 14% спрямо реализирана печалба през съпоставимия период на 2018 г.

### 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 2019	Q2 2019
Текуща ликвидност	0.4255	0.4087
Бърза ликвидност	0.4255	0.4087
Незабавна ликвидност	0.0935	0.0184
Абсолютна ликвидност	0.0935	0.0184

През анализирания период показателите за ликвидност на емитента се показват леко подобрение спрямо края на месец юни 2019г.

## 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q3 2019	Q2 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.6008	0.5608
Общ дълг/Активи	0.6522	0.6629
Общ дълг/Собствен капитал	1.8754	1.9664
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.8754	2.9664

Към 30.09.2019г. единствено съотношението „Дългосрочен дълг/Активи“ бележи незначително влошаване спрямо края на предходното тримесечие, докато другите разгледани показатели за платежоспособност на емитента леко се подобряват.

## 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“.

Към настоящия момент емитентът все още не е учредил ипотеката върху посочените имоти и като обезпечение по облигационната емисия продължава да се ползва застраховката в ЗАД "Армеец".

## 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.

Облигационния 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.

По емисията има падежирало и неплатено едно лихвено плащане.

#### 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%.

Към 30.09.2019г. стойността на показателя е 0.65 (65%);

-- 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.

Към 30.09.2019г. стойността на показателя е 1.48;

-- 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.

Към 30.09.2019г. стойността на показателя е 0.43.

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

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

Управител: \_\_\_\_\_

/Д. Драганов/

Управител: \_\_\_\_\_

/К. Димов/

