

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: 01.10.2019 г.- 31.12.2019 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 четвъртото тримесечие на 2019г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ няма промяна в предмета 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 31.12.2019 г. активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ са в размер на 92 593 хил. лв., отбелязвайки ръст от 17% спрямо третото тримесечие на 2019г.

Активи	Q4 2019	Q3 2019	Δ Q4 2019 / Q3 2019	% от активите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиция в дъщерно предприятие	2294	2294	0	2.48%
Инвестиционни имоти	75220	75042	178	81.24%
Нетекущи активи	77 514	77 336	178	83.71%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	1631	1349	282	1.76%
Предоставени аванси	13100	0	13100	14.15%
Пари и парични еквиваленти	348	380	-32	0.38%
Текущи активи	15 079	1 729	13350	16.29%
Общо активи	92 593	79 065	13528	100.00%

Нетекущите активи нарастват незначително през периода и ръста в активите идва основно по линия на текущите активи.

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

Собствен капитал и пасиви	Q4 2019	Q3 2019	Δ Q4 2019 / Q3 2019	% от СК и пасивите към 31.12.2019 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	23380	16180	7200	25.25%
Премиен резерв	13668	4901	8767	14.76%
Други резерви	872	872	0	0.94%
Неразпределена печалба	6981	5544	1437	7.54%
Общо собствен капитал	44 901	27 497	17404	48.49%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни търговски задължения	0	1797	-1797	0.00%
Дългосрочни задължения към свързани лица	2433	2433	0	2.63%
Дългосрочни заеми	39616	43275	-3659	42.79%
Общо нетекущи пасиви	42 049	47 505	-5456	45.41%
Текущи пасиви				
Краткосрочни заеми	3773	1119	2654	4.07%
Търговски и други задължения	1868	2659	-791	2.02%
Краткосрочни задължения към свързани лица	2	2	0	0.00%
Задължения към персонал и осигурители	0	221	-221	0.00%
Задължения за данъци	0	62	-62	0.00%
Общо текущи пасиви	5 643	4 063	1580	6.09%
Общо пасиви	47 692	51 568	-3876	51.51%
Общо капитал и пасиви	92 593	79 065	13528	100.00%

Към 31.12.2019г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват спрямо 30.09.2019г.

Собственият капитал е в размер на 44 901 хил. лв., като увеличението спрямо края на месец септември 2019г. е в размер на 17.4 млн. лв. През четвъртото тримесечие на 2019г успешно приключи подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АД СИЦ. В резултат на проведената процедура капиталът на Дружеството бе увеличен от 16 179 999 лв. на 23 379 995 лв. Увеличението е проведено при емисионна стойност от 2.20лв за акция и след приспадане на разходите по публичното предлагане в дружеството са постъпили почти 15 967 хил. лв.

Дългосрочните задължения бележат спад, а текущите задължения лек ръст. Като цяло пасивите за последното тримесечие спадат с над 7.5%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2019 '000 лв.	Q4 2018 '000 лв.	Δ Q4 2019 - Q4 2018
Приходи от продажби	3536	1007	2529
Други приходи	2292	131	2161
Промяна в спр.стойност на имоти	2027	1880	147
Разходи за материали	-1088	-9	-1079
Разходи за външни услуги	-915	-79	-836
Разходи за персонала	-1467	-64	-1403
Други разходи	-320	-245	-75
Печалба от оперативната дейност	4065	2621	1444
Финансови разходи	-1980	-2105	125
Печалба за периода	2085	516	1569
Общо всеобхватна печалба за периода	2085	516	1569

През 2019г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 4 065 хил. лв., което представлява ръст от 55% спрямо реализираната печалба от 2 621 хил. лв. през 2018г. Нетният резултат от финансовата дейност в края на четвъртото тримесечие на 2019г. е загуба от 1 980 хил. лв., който се подобрява с близо 6% в сравнение със загубата от преди година). Съответно Общо всеобхватната печалба в края на 2019 г. е в размер на 2 085 хил. лв. и отбелязва ръст от над 1.5 млн. лв. спрямо реализирана печалба през 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	Q4 2019	Q3 2019
Текуща ликвидност	2.6722	0.4255
Бърза ликвидност	2.6722	0.4255
Незабавна ликвидност	0.0617	0.0935
Абсолютна ликвидност	0.0617	0.0935

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента показват подобрене спрямо края на месец септември 2019г., докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност леко се влошават.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2019	Q3 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.4541	0.6008
Общ дълг/Активи	0.5151	0.6522
Общ дълг/Собствен капитал	1.0622	1.8754
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.0622	2.8754

Към 31.12.2019г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента 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“ 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“.

Емитентът е предприел действия за подготовка на замяната на обезпечението, но към настоящия момент все още не е учредена ипотеката върху посочените имоти и като обезпечение по облигационната емисия продължава да се ползва застраховката в ЗАД "Армеец". Очаква се замяната на обезпечението да бъде финализирана през първото тримесечие на 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.

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.

Всички падежирали погасителни вноски по емисията са платени.

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 31.12.2019г. стойността на показателя е 0.52 (52%);

-- 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 2.17;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя 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 31.12.2019г. стойността на показателя е 2.67.

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 взима 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/

