



**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,  
26.10.2020г.

С уважение:

Управител: \_\_\_\_\_  
/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_  
/ д-р Я. Русинов /

**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: 01.01.2020 г.- 31.03.2020 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 първото тримесечие на 2020г. „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.

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. Бихме искали да обърнем внимание на факта, че съгласно § 45 от Преходните и Заключителни разпоредби към Закона за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г. през 2020 година сроковете по чл. 100е, ал.1, т. 2, чл. 100о, ал. 1 и 2, както и чл. 100о<sup>1</sup>, ал. 1 и 2 от ЗППЦК се удължиха до 30 септември 2020г.

**1.1 Анализ на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**

Към 31.03.2020 г. активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ са в размер на 91 919 хил. лв. и нямат съществена промяна в размера спрямо четвъртото тримесечие на 2019г.

Активи	Q1 2020	Q4 2019	Δ Q1 2020 / Q4 2019	% от активите към 31.03.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>				
Инвестиция в дъщерно предприятие	2294	2294	0.00%	2.50%
Инвестиционни имоти	75311	75219	0.12%	81.93%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>77 605</b>	<b>77 513</b>	<b>0.12%</b>	<b>84.43%</b>

<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	1043	906	15.12%	1.13%
Предоставени аванси	13100	13100	0.00%	14.25%
Пари и парични еквиваленти	171	348	-50.86%	0.19%
<b>Текущи активи</b>	<b>14 314</b>	<b>14 354</b>	<b>-0.28%</b>	<b>15.57%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>91 919</b>	<b>91 867</b>	<b>0.06%</b>	<b>100.00%</b>

Нетекущите активи нарастват незначително през периода. Лек спад има в текущите активи, който се дължи на спада в паричните средства.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2020	Q4 2019	Δ Q1 2020 / Q4 2019	% от СК и пасивите към 31.03.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	25.44%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	14.87%
Други резерви	872	872	0.00%	0.95%
Неразпределена печалба	5541	6254	-11.40%	6.03%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>43 461</b>	<b>44 174</b>	<b>-1.61%</b>	<b>47.28%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Дългосрочни задължения към свързани лица	2437	2437	0.00%	2.65%
Дългосрочни заеми	23196	41216	-43.72%	25.24%
Задължения по облигационни заеми	19558	0		21.28%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>45 191</b>	<b>43 653</b>	<b>3.52%</b>	<b>49.16%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Краткосрочни заеми	500	120	316.67%	0.54%
Търговски и други задължения	674	3840	-82.45%	0.73%
Задължения към свързани предприятия	29	31	-6.45%	0.03%
Получени аванси	1764	0		1.92%
Задължения към персонал и осигурители	29	45	-35.56%	0.03%
Задължения за данъци	271	4	6675.00%	0.29%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>3 267</b>	<b>4 040</b>	<b>-19.13%</b>	<b>3.55%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>48 458</b>	<b>47 693</b>	<b>1.60%</b>	<b>52.72%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>91 919</b>	<b>91 867</b>	<b>0.06%</b>	<b>100.00%</b>

Към 31.03.2020г. собственият капитал е в размер на 43 461 хил. лв., като намалението спрямо края на месец декември 2019г. е в размер на 713 хил. лв. Промяната се дължи на отрицателния финансов резултат за първото тримесечие на 2020г.

През анализирания период нетекущите пасиви се повишават с 3.52%. При текущите пасиви има спад от 19.13%, който се дължи на намаление в търговските и други задължения. Общо пасивите на дружеството през първото тримесечие на 2020г. се повишават с 1.6%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2020 '000 лв.	Q1 2019 '000 лв.	Δ Q1 2020 / Q1 2019
Приходи от наеми	8	54	-85.19%
Други приходи	3	0	
Разходи за материали	-32	-47	-31.91%
Разходи за външни услуги	-82	-75	9.33%
Разходи за персонала	-115	-77	49.35%
Други разходи	-67	-60	11.67%
<b>Резултат от оперативната дейност</b>	<b>-285</b>	<b>-205</b>	<b>39.02%</b>
Финансови разходи	-428	-491	-12.83%
<b>Резултат за периода</b>	<b>-713</b>	<b>-696</b>	<b>2.44%</b>
<b>Общо всеобхватна загуба за периода</b>	<b>-713</b>	<b>-696</b>	<b>2.44%</b>

През първото тримесечие на 2020г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 285 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 205 хил. лв. през съответния период на 2019г. Нетният резултат от финансовата дейност в края на първото тримесечие на 2020г. е загуба от 428 хил. лв., на фона на 491 хил. лв. преди година. Съответно Общо всеобхватната загуба в края на първото тримесечие на 2020 г. е в размер на 713 хил. лв. и отбелязва ръст от 2.44% спрямо реализираната загуба през съответния период на 2019 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	Q1 2020	Q1 2019
Текуща ликвидност	4.3814	3.5530
Бърза ликвидност	4.3814	3.5530
Незабавна ликвидност	0.0523	0.0861

Абсолютна ликвидност	0.0523	0.0861
----------------------	--------	--------

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

### 1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q1 2020	Q1 2019
Дългосрочен дълг/Активи	0.4916	0.4752
Общ дълг/Активи	0.5272	0.5192
Общ дълг/Собствен капитал	1.1150	1.0797
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1150	2.0797

Към 31.03.2020г. всички разгледани 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.

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.

През периода, за който се отнася доклада, по емисията няма падежирали, но неплатени погасителни вноски.

#### 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 31.03.2020г. стойността на показателя е 0.53 (53%);

-- 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 31.03.2020г. стойността на показателя е **-0.73<sup>1</sup>**;

-- 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 31.03.2020г. стойността на показателя е **4.38<sup>2</sup>**.

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.

---

<sup>1</sup> В отчета на емитента по чл.100е, ал. 1, т.2 от ЗППЦК погрешно е посочена стойност от -0.57, но при допълнителна комуникация с дружеството е уточнено, че стойността на показателя е -0.73.

<sup>2</sup> В отчета на емитента по чл.100е, ал. 1, т.2 от ЗППЦК погрешно е посочена стойност от 2.28, но при допълнителна комуникация с дружеството е уточнено, че стойността на показателя е 4.38.

**5 Обстоятельства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.**

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

Управител: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /