



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: 01.04.2020 г.- 30.06.2020 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 второто 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. 100о¹, ал. 1 и 2 от ЗППЦК се удължиха до 30 септември 2020г.

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

Към 30.06.2020 г. активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ са в размер на 91 880 хил. лв. и нямат съществена промяна в размера спрямо първото тримесечие на 2020г.

Активи	Q2 2020	Q1 2020	Δ Q2 2020 / Q1 2020	% от активите към 30.06.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Нетекущи активи				
Инвестиции в дъщерни дружества	2294	2294	0.00%	2.50%
Инвестиционни имоти	75311	75311	0.00%	81.97%

Нетекущи активи	77 605	77 605	0.00%	84.46%
Текущи активи				
Търговски и други вземания	14188	14143	0.32%	15.44%
Пари и парични еквиваленти	87	171	-49.12%	0.09%
Текущи активи	14 275	14 314	-0.27%	15.54%
Общо активи	91 880	91 919	-0.04%	100.00%

Нетекущите активи са без промяна 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	Q2 2020	Q1 2020	Δ Q2 2020 / Q1 2020	% от СК и пасивите към 30.06.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
Собствен капитал				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	25.45%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	14.88%
Други резерви	872	872	0.00%	0.95%
Неразпределена печалба	5009	5541	-9.60%	5.45%
Общо собствен капитал	42 929	43 461	-1.22%	46.72%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по банкови заеми	23196	23196	0.00%	25.25%
Задължения по облигационни заеми	19558	19558	0.00%	21.29%
Задължения към групата	2712	2437	11.28%	2.95%
Други нетекущи задължения	0	0		
Общо нетекущи пасиви	45 466	45 191	0.61%	49.48%
Текущи пасиви				
Задължения за лихви по облигационни заеми	493	223	121.08%	0.54%
Търговски и други задължения	2992	3044	-1.71%	3.26%
Общо текущи пасиви	3 485	3 267	6.67%	3.79%
Общо пасиви	48 951	48 458	1.02%	53.28%
Общо капитал и пасиви	91 880	91 919	-0.04%	100.00%

Към 30.06.2020г. собственият капитал е в размер на 42 929 хил. лв., като намалението спрямо края на месец март 2020г. е в размер на 532 хил. лв. (1.22%). Промяната се дължи на отрицателния финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви се повишават с 0.61%. При текущите пасиви има ръст от 6.67%, който се дължи на ръста в задълженията за лихви. Общо пасивите на дружеството през второто тримесечие на 2020г. се повишават с 1%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2020 '000 лв.	Q2 2019 '000 лв.	Δ Q2 2020 / Q2 2019
Приходи от наеми	10	541	-98.15%
Приходи от стоки	0	24	-100.00%
Други приходи	3	0	
Разходи за материали	-63	-208	-69.71%
Разходи за външни услуги	-144	-189	-23.81%
Разходи за персонала	-193	-560	-65.54%
Други разходи	-130	-144	-9.72%
Печалба от оперативната дейност	-517	-536	-3.54%
Финансови приходи	0	2026	-100.00%
Финансови разходи	-728	-1003	-27.42%
Финансови приходи/ разходи, нетно	-728	1 023	-171.16%
Печалба/ Загуба за периода	-1 245	487	-355.65%
Друг всеобхватен доход			
Общо всеобхватен доход за периода	-1 245	487	-355.65%

През второто тримесечие на 2020г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 517 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 536 хил. лв. през съответния период на 2020г. Нетният резултат от финансовата дейност в края на второто тримесечие на 2020г. е загуба от 728 хил. лв., на фона на печалба от 1 023 хил. лв. преди година. Съответно Общо всеобхватната загуба в края на второто тримесечие на 2020 г. е в размер на 1 245 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 487 хил. лв. 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	Q2 2020	Q1 2020
Текуща ликвидност	4.0961	4.3814
Бърза ликвидност	4.0961	4.3814
Незабавна ликвидност	0.0250	0.0523
Абсолютна ликвидност	0.0250	0.0523

През анализирания период всички анализирани показатели за ликвидност на емитента 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	Q2 2020	Q1 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4948	0.4916
Общ дълг/Активи	0.5328	0.5272
Общ дълг/Собствен капитал	1.1403	1.1150
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1403	2.1150

Към 30.06.2020г. 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“ 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“. 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.

Падежиралата на 08.06.2020г. погасителна вноска е платена от емитента през следващото тримесечие и към датата на настоящия доклад всички суми по погасителния план 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 30.06.2020г. 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 30.06.2020г. стойността на показателя е **-0.78¹**;

-- 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 30.06.2020г. стойността на показателя е **4.10²**.

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.

¹ В отчета на емитента по чл.100е, ал. 1, т.2 от ЗППЦК погрешно е посочена стойност от -0.56, но при допълнителна комуникация с дружеството е уточнено, че се касае за техническа грешка и коректната стойност на показателя е -0.78.

² В отчета на емитента по чл.100е, ал. 1, т.2 от ЗППЦК погрешно е посочена стойност от 0.24, но при допълнителна комуникация с дружеството е уточнено, че се касае за техническа грешка и коректната стойност на показателя е 4.10. Съответно, публикуваните уведомления за нарушение на два от трите показателя не съответстват на реалните стойности.

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 /