



**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,  
10.11.2020г.

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: 01.07.2020 г.- 30.09.2020 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 третото 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.

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

Към 30.09.2020 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 92 126 хил. лв. и отбелязва ръст от 0.27% спрямо второто тримесечие на 2020г.

Активи	Q3 2020	Q2 2020	Δ Q3 2020 / Q2 2020	% от активите към 30.09.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	0	-	0.00%
Инвестиционни имоти	75557	75311	0.33%	82.01%
Инвестиции в дъщерни дружества	12794	2294	457.72%	13.89%
<b>Нетекущи активи</b>	<b>88 352</b>	<b>77 605</b>	<b>13.85%</b>	<b>95.90%</b>

<b>Текущи активи</b>				
Търговски и други вземания	3705	14188	-73.89%	4.02%
Пари и парични еквиваленти	69	87	-20.69%	0.07%
<b>Текущи активи</b>	<b>3 774</b>	<b>14 275</b>	<b>-73.56%</b>	<b>4.10%</b>
<b>Общо активи</b>	<b>92 126</b>	<b>91 880</b>	<b>0.27%</b>	<b>100.00%</b>

През периода нетекущите активи нарастват с 13.85% поради ръст в инвестициите в дъщерни дружества. Над 73% спад има в текущите активи, който се дължи на спада в търговските и други вземания (основно в предоставените аванси).

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

Собствен капитал и пасиви	Q3 2020	Q2 2020	Δ Q3 2020 / Q2 2020	% от СК и пасивите към 30.09.2020 г.
	'000 лв.	'000 лв.		
<b>Собствен капитал</b>				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	25.38%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	14.84%
Други резерви	872	872	0.00%	0.95%
Неразпределена печалба	5338	5009	6.57%	5.79%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>43 258</b>	<b>42 929</b>	<b>0.77%</b>	<b>46.96%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по банкови заеми	23130	23196	-0.28%	25.11%
Задължения по облигационни заеми	19558	19558	0.00%	21.23%
Задължения към групата	2652	2712	-2.21%	2.88%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>45 340</b>	<b>45 466</b>	<b>-0.28%</b>	<b>49.22%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения за лихви	350	493	-29.01%	0.38%
Търговски и други задължения	3178	2992	6.22%	3.45%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>3 528</b>	<b>3 485</b>	<b>1.23%</b>	<b>3.83%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>48 868</b>	<b>48 951</b>	<b>-0.17%</b>	<b>53.04%</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>92 126</b>	<b>91 880</b>	<b>0.27%</b>	<b>100.00%</b>

Към 30.09.2020г. собственият капитал е в размер на 43 258 хил. лв., като повишението спрямо края на месец юни 2020г. е в размер на 329 хил. лв. (0.77%). Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви са без съществени изменения (спад от 0.28%). При текущите пасиви нарастването е в размер на 1.23%. Общо пасивите на дружеството през третото тримесечие на 2020г. намаляват с 0.17%.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q3 2020 '000 лв.	Q3 2019 '000 лв.	Δ Q3 2020 / Q3 2019
Приходи от наеми	587	3489	-83.18%
Други приходи	144	20	620.00%
Разходи за материали	-62	-1063	-94.17%
Разходи за външни услуги	-197	-763	-74.18%
Разходи за персонала	-209	-1292	-83.82%
Други разходи	-192	-255	-24.71%
<b>Печалба/Загуба от оперативната дейност</b>	<b>71</b>	<b>136</b>	<b>-47.79%</b>
Финансови приходи	0	2026	-100.00%
Финансови разходи	-987	-1514	-34.81%
<b>Финансови приходи/ разходи, нетно</b>	<b>-987</b>	<b>512</b>	<b>-292.77%</b>
<b>Печалба/ Загуба за периода</b>	<b>-916</b>	<b>648</b>	<b>-241.36%</b>
<b>Друг всеобхватен доход</b>			
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>	<b>-916</b>	<b>648</b>	<b>-241.36%</b>

През третото тримесечие на 2020г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 71 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 136 хил. лв. през съответния период на 2019г. Нетният резултат от финансовата дейност в края на третото тримесечие на 2020г. е загуба в размер на 987 хил. лв., на фона на печалба от 512 хил. лв. преди година. Съответно, общо всеобхватната загуба в края на третото тримесечие на 2020 г. е в размер на 916 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 648 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	Q3 2020	Q2 2020
Текуща ликвидност	1.0697	4.0961
Бърза ликвидност	1.0697	4.0961
Незабавна ликвидност	0.0196	0.0250
Абсолютна ликвидност	0.0196	0.0250

През анализирания период всички анализирани показатели за ликвидност на емитента 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	Q3 2020	Q2 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4922	0.4948
Общ дълг/Активи	0.5304	0.5328
Общ дълг/Собствен капитал	1.1297	1.1403
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1297	2.1403

Към 30.09.2020г. всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента леко 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“ 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.

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 30.09.2020г. 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 30.09.2020г. стойността на показателя е -0.06;

-- 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 30.09.2020г. стойността на показателя е 1.07.

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: \_\_\_\_\_

/ И. Петров /

Управител: \_\_\_\_\_

/ д-р Я. Русинов /