



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,
24.02.2021г.

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: 01.10.2020 г.- 31.12.2020 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 четвъртото 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 31.12.2020 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 94 240 хил. лв. и отбелязва ръст от 2.29% спрямо третото тримесечие на 2020г.

Активи	Q4 2020 '000 лв.	Q3 2020 '000 лв.	Δ Q4 2020 / Q3 2020	% от активите към 31.12.2020 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	77216	75557	2.20%	81.94%
Инвестиции в дъщерни дружества	12794	12794	0.00%	13.58%
Нетекущи активи	90 011	88 352	1.88%	95.51%
Текущи активи				

Търговски и други вземания	1237	970	27.53%	1.31%
Предоставени аванси	2735	2735	0%	2.90%
Пари и парични еквиваленти	257	69	272.46%	0.27%
Текущи активи	4 229	3 774	12.06%	4.49%
Общо активи	94 240	92 126	2.29%	100.00%

През периода нетекущите активи нарастват с 1.88% поради ръст в инвестиционните имоти. Текущите активи нарастват с 12%. Това се дължи на ръста в търговските и други вземания, както и на увеличението на паричните средства.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД ” АДЦИЦ

Собствен капитал и пасиви	Q4 2020 '000 лв.	Q3 2020 '000 лв.	Δ Q4 2020 / Q3 2020	% от СК и пасивите към 31.12.2020 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	24.81%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	14.50%
Други резерви	872	872	0.00%	0.93%
Неразпределена печалба	6882	5338	28.92%	7.30%
Общо собствен капитал	44 802	43 258	3.57%	47.54%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по банкови заеми	24844	23130	7.41%	26.36%
Задължения по облигационни заеми	13690	19558	-30.00%	14.53%
Задължения към групата	2535	2652	-4.41%	2.69%
Общо нетекущи пасиви	41 069	45 340	-9.42%	43.58%
Текущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	3912	0		4.15%
Задължения по банкови заеми	1657	567	192.24%	1.76%
Търговски и други задължения	2800	2961	-5.44%	2.97%
Общо текущи пасиви	8 369	3 528	137.22%	8.88%
Общо пасиви	49 438	48 868	1.17%	52.46%
Общо капитал и пасиви	94 240	92 126	2.29%	100.00%

Към 31.12.2020г. собственият капитал е в размер на 44 802 хил. лв., като повишението спрямо края на месец септември 2020г. е в размер на 1 544 хил. лв. (28.92%). Промяната се дължи на реализирания положителен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 9.42%, основно по линия на отразяване на текущата част от облигационния заем в текущите пасиви. Това е и основната причина довела до ръст в текущите пасиви. Общо пасивите на дружеството през четвъртото тримесечие на 2020г. нарастват с 1.17%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q4 2020 '000 лв.	Q4 2019 '000 лв.	Δ Q4 2020 / Q4 2019
Приходи от наеми	578	3538	-83.66%
Други приходи	699	2305	-69.67%
Разходи за материали	-71	-1083	-93.44%
Разходи за външни услуги	-240	-913	-73.71%
Разходи за персонала	-222	-1467	-84.87%
Други разходи	-263	-1049	-74.93%
Печалба/загуба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти -нето	1659	2027	-18.15%
Печалба/ Загуба от оперативната дейност	2 140	3 358	-36.27%
Финансови разходи	-1483	-2000	-25.85%
Финансови приходи/ разходи, нетно	-1 483	-2 000	-25.85%
Печалба/ Загуба за периода	657	1 358	-51.62%
Общо всеобхватен доход за периода	657	1 358	-51.62%

Към края на четвъртото тримесечие на 2020г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ реализира резултат от оперативната дейност- печалба в размер на 2 140 хил. лв., спрямо реализираната печалба от 3 358 хил. лв. през съответния период - 2019г. Нетният резултат от финансовата дейност в края на четвъртото тримесечие на 2020г. е загуба в размер на 1 483 хил. лв., на фона на загуба от 2 000 хил. лв. преди година. Съответно, общо всеобхватният доход в края на четвъртото тримесечие на 2020 г. е в размер на 657 хил. лв. спрямо реализираната печалба от 1 358 хил. лв. през 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	Q4 2020	Q3 2020
Текуща ликвидност	0.5053	1.0697
Бърза ликвидност	0.5053	1.0697
Незабавна ликвидност	0.0307	0.0196
Абсолютна ликвидност	0.0307	0.0196

През анализирания период показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се влошават, докато тези за незабавна и абсолютна ликвидност леко се подобряват.

1.5 Анализ на Платежоспособността

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

Платежоспособност	Q4 2020	Q3 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4358	0.4922
Общ дълг/Активи	0.5246	0.5304
Общ дълг/Собствен капитал	1.1035	1.1297
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1035	2.1297

Към 31.12.2020г. 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“ 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 31.12.2020г. 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 31.12.2020г. стойността на показателя е 0.50;

-- 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 31.12.2020г. стойността на показателя е 0.51.

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 /