



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,
28.05.2021г.

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: 01.01.2021 г.- 31.03.2021 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 2021г. „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 31.03.2021 г. общият размер на активите на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ възлиза на 94 189 хил. лв. и отбелязва незначителен ръст от 0.02% спрямо четвъртото тримесечие на 2020г.

Активи	Q1 2021	Q4 2020	Δ Q1 2021	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2020	към 31.03.2021 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	1	1	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	77181	77181	0.00%	81.94%
Инвестиции в дъщерни дружества	15794	12794	23.45%	16.77%
Нетекущи активи	92 976	89 976	3.33%	98.71%

Текущи активи				
Търговски и други вземания	1173	3926	-70.12%	1.25%
Парични средства	40	269	-85.13%	0.04%
Текущи активи	1 213	4 195	-71.08%	1.29%
Общо активи	94 189	94 171	0.02%	100.00%

През периода нетекущите активи нарастват с 3.33% поради ръст в инвестициите в дъщерни дружества. Текущите активи спадат със 71%. Това се дължи както на спада в търговските и други вземания, така и на намалението на паричните средства. Като цяло текущите активи представляват много малък процент от всички активи и поради тази причина спадът им не се отразява съществено върху общата сума на активите на дружеството.

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

Собствен капитал и пасиви	Q1 2021	Q4 2020	Δ Q1 2021	% от СК и
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2020	пасивите към
				31.03.2021 г.
Собствен капитал				
Акционерен капитал	23380	23380	0.00%	24.82%
Премиен резерв	13668	13668	0.00%	14.51%
Резерв от справедлива стойност	872	872	0.00%	0.93%
Натрупани печалби	6551	6939	-5.59%	6.96%
Общо собствен капитал	44 471	44 859	-0.86%	47.21%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Задължения по банкови заеми	23947	24724	-3.14%	25.42%
Задължения по облигационни заеми	13690	13690	0.00%	14.53%
Задължения към групата	2535	2535	0.00%	2.69%
Общо нетекущи пасиви	40 172	40 949	-1.90%	42.65%
Текущи пасиви				
Задължения по облигационни заеми	3912	3912	0.00%	4.15%
Задължения по банкови заеми	2510	1818	38.06%	2.66%
Търговски и други задължения	1124	724	55.25%	1.19%
Получени авансови плащания от клиенти	2000	1909	4.77%	2.12%
Общо текущи пасиви	9 546	8 363	14.15%	10.13%
Общо пасиви	49 718	49 312	0.82%	52.79%
Общо капитал и пасиви	94 189	94 171	0.02%	100.00%

Към 31.03.2021г. собственият капитал е в размер на 44 471 хил. лв., като спадът спрямо края на предходното тримесечие е 0.86%. Промяната се дължи на реализирания отрицателен финансов резултат за периода.

През анализирания период нетекущите пасиви спадат с 1.90%, като в основата на спада са намалените нетекущи задължения по банкови заеми. При текущите пасиви се наблюдава ръст. Той се дължи основно на ръст в текущите задължения по банкови заеми и търговските и други задължения. Общо пасивите на дружеството през първото тримесечие на 2021г. нарастват с 0.82%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2021 '000 лв.	Q1 2020 '000 лв.	Δ Q1 2021 / Q1 2020
Приходи от наеми	-	8	-100.00%
Други приходи	-	3	-100.00%
Разходи за материали	-3	-32	-90.63%
Разходи за външни услуги	-45	-82	-45.12%
Разходи за персонала	-15	-115	-86.96%
Други разходи	-61	-67	-8.96%
Печалба/ Загуба от оперативната дейност	-124	-285	-56.49%
Финансови приходи	-	-	
Финансови разходи	-264	-428	-38.32%
Финансови приходи/ разходи, нетно	-264	-428	-38.32%
Печалба/ Загуба за периода	-388	-713	-45.58%
Друг всеобхватен доход	-	-	
Общо всеобхватен доход/ загуба за периода	-388	-713	-45.58%

Към края на първото тримесечие на 2021г. „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ реализира резултат от оперативната дейност- загуба в размер на 124 хил. лв., спрямо реализираната загуба от 285 хил. лв. през съответния период на 2020г. Нетният резултат от финансовата дейност в края на първото тримесечие на 2021г. е загуба в размер на 264 хил. лв., на фона на загуба от 428 хил. лв. преди година. Съответно, общо всеобхватната загуба в края на първото тримесечие на 2021г. е в размер на 388 хил. лв. спрямо реализираната загуба от 713 хил. лв. през съответния период на 2020 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 2021	Q4 2020
Текуща ликвидност	0.1271	0.5016
Бърза ликвидност	0.1271	0.5016
Незабавна ликвидност	0.0042	0.0322
Абсолютна ликвидност	0.0042	0.0322

През анализирания период показателите за ликвидност на емитента 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 2021	Q4 2020
Дългосрочен дълг/Активи	0.4265	0.4348
Общ дълг/Активи	0.5279	0.5236
Общ дълг/Собствен капитал	1.1180	1.0993
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.1180	2.0993

Към 31.03.2021г. почти всички разгледани показатели за платежоспособност на емитента леко се влошават спрямо предходното тримесечие. Малко подобрение има в показателя Дългосрочен дълг/Активи.

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.

Облигационният 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 31.03.2021г. 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 31.03.2021г. стойността на показателя е -0.69;

-- 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 31.03.2021г. стойността на показателя е 0.13.

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.

Съгласно уведомлението на емитента относно нарушение на два от трите коефициента, които е поел ангажимент да спазва, нарушението се дължи на временни фактори, довели до временно влошаване на обичайната икономическа дейност в Р. България. Емитентът ни уведоми, че дружеството е предприело съответните мерки, в резултат на които очаква в рамките на 6 месеца финансовите показатели и съотношения да се приведат в заложените съгласно предложението за записване на облигациите норми.

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 /