

# Пояснения към междинен консолидиран финансов отчет

## 1. Предмет на дейност

Групата се състои от дружество-майка, което е Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ и едно дъщерно дружество, придобито на 100 % - Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД.

Създаването на група е съобразено с нормативните ограничения на чл. 21, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦ.

### **Дружество-майка**

Основната дейност на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране 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, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството-майка (за краткост в текста се среща като Дружеството) е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 148031273. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Ал. С. Пушкин № 24, ет. 2.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дружеството-майка се представлява и управлява към 31.12.2018 г. от Изпълнителния директор - Христина Асенова Ташева.

Има настъпила промяна на основание Решение на ОСА от 14.01.2019 г.; считано от 22.01.2019 г., Съвета на директорите е в следния състав:

- Деан Пламенов Дечев – Член на СД и Изпълнителен директор;
- Мария Александрова Илиева – Председател на СД;
- Пламен Насков Куцаров – Член на СД

### **Дъщерно дружество**

Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД е акционерно дружество, регистрирано във Варненски окръжен съд по фирмено дело № 3707/2006 г.

Дъщерното дружество няма клонове в страната и чужбина.

Основната дейност на Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД, съгласно устава му, включва търговско представителство и посредничество, комисионна дейност и др.

По силата на сключен договор със Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД е „обслужващо дружество” по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) на Супер

Боровец пропърти фонд АДСИЦ, като следва да извършва следните дейности за контрагента:

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти;
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция;
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този съкратен междинен консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 31 март 2019 г., в съответствие с МСС 27 - Консолидирани и индивидуални финансови отчети и МСС 34 - Междинно финансово отчитане. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно МСФО, приети от Европейския съюз (ЕС) и следва да се чете заедно с годишните индивидуални отчети на дружествата, участващи в групата.

Междинният финансов отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на дружеството в Групата.

Междинният консолидиран финансов отчет към 31 март 2019 г. е одобрен и приет от съвета на директорите на Дружеството-майка на 28 май 2019 г.

## 3. Отчитане по сегменти

Ръководството на дружеството-майка определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Недвижими имоти”. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на оперативните резултати на сегмента.

Дъщерното дружество е пряко ангажирано с обслужването на гореспоменатите имоти предвид нормативно вменените му задължения по смисъла на ЗДСИЦ.

## 4. Инвестиционни имоти

Към 31 март 2019 г. инвестиционните имоти на Групата не се различават съществено от подробно описаните в одитирания ГФО на Групата към 31.12.2018 г.

През тримесечието са предоставени аванси по ремонти на един от имотите, същите са представени в увеличение на балансовата стойност на съответния актив.

Имотите на дружеството не са преоценявани към 31.03.2019 г.

## 5. Финансови активи

	31.03.2019	31.12.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Дългосрочни финансови активи	60	60
Краткосрочни финансови активи	131	131
	<b>191</b>	<b>191</b>

Към 31 март 2019 г. горепредставените финансовите активи на Групата /на дъщерното дружество/ включват финансови активи на разположение за продажба и финансови активи, държани за търгуване.

## 6. Търговски и други вземания

Вземания	31.03.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Търговски вземания	429	456
Други вземания	5 094	7 076
<b>Финансови активи</b>	<b>5 523</b>	<b>7 532</b>
Данъчни вземания	451	73
<b>Нефинансови активи</b>	<b>451</b>	<b>73</b>
<b>Търговски и други вземания общо:</b>	<b>5 974</b>	<b>7 605</b>

## 7. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.03.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	80	63
- евро, приравнени по фиксинг	1	374
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>81</b>	<b>437</b>

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

## 8. Собствен капитал

### 8.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 16 179 999 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.03.2019 бр.	31.12.2018 бр.
Издадени и напълно платени акции:	16 179 999	16 179 999
<b>Общо акции, оторизирани на 31 март</b>	<b>16 179 999</b>	<b>16 179 999</b>

Към 31 март 2019 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен предимно между юридически лица с участие на физически лица под 1 %.

### 8.2. Премиян резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 4 901 хил. лв. е формиран от продажба на права при увеличение на капитала през 2006 г. в размер на 459 хил. лв., намален с разходите по увеличение на капитала през 2013 г. в размер на 16 хил. лв., увеличен с разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2017 г. акции в размер на 4 480 хил. лв., вследствие на увеличение на капитала на Дружеството и намален с разходите по емисията през 2017 г. в размер на 22 хил. лв.

### 8.3. Други резерви

Преоценъчният резерв в размер на 872 хил. лв. е формиран от преоценка на земи на Дружеството от независим оценител през 2007 г. и 2008 г., последващо класифицирани като инвестиционни имоти по справедлива стойност.

## 9. Възнаграждения на персонала

### 9.1. Задължения към персонала

Задълженията към персонала представляват единствено начислени към датата на отчета заплати и осигуровки, непадежирани – платими през месеца, следващ начислението им по трудови договори на нает персонал.

Задължения по сключените договори за управление и контрол с членовете на Съвета на директорите са представени в Отчета за финансовото състояние отделно в бележка 16.

### 9.2. Разходи за персонала

	31.03.2019 '000 лв.	31.03.2018 '000 лв.
Разходи за заплати	(71)	(2)
Разходи за осигурителни вноски	(13)	(1)
	<b>(84)</b>	<b>(3)</b>

## 10. Търговски и други задължения и задължения по заеми, отчитани по амортизирана стойност

Търговските и други задължения, и задълженията по заеми, отчитани по амортизирана стойност тразени в консолидирания отчет за финансовото състояние, включват:

	31.03.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	878	1 448
Задължения за съчастия	2 031	2 031
Задължения по заеми	3 574	3 891
Други задължения	170	51
<b>Текущи пасиви</b>	<b>6 653</b>	<b>7 421</b>
<b>Нетекучи:</b>		
Задължения по заеми	40 580	40 580
Търговски задължения	1 369	782
<b>Нетекучи пасиви</b>	<b>41 949</b>	<b>41 362</b>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

## 11. Приходи

### 11.1. Приходи от оперативна дейност

Приходите от дейността на Групата за първо тримесечие на 2019 г. са свързани с предоставени услуги /договори за наеми на недвижими имоти/ и една неустойка по договор, свързана с предстоящо придобиване на инвестиционен имот.

## 11.2. Финансови приходи

Групата няма финансови приходи през първо тримесечие на 2019 г., а в съпоставимия период същите включват начислени лихви по договор за депозит, предоставен от дъщерното дружество на предходното Дружество-майка.

## 12. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги на Групата за първо тримесечие на 2019 г. са:

	31.03.2019 '000 лв.	31.03.2018 '000 лв.
Застраховки	(5)	(3)
Административно и счетоводно обслужване	(2)	(1)
Регулаторни такси	(1)	(1)
Разходи по поддръжка имоти	(55)	-
Други разходи	(14)	(2)
	<b>(77)</b>	<b>(7)</b>

## 13. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	31.03.2019 '000 лв.	31.03.2018 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(60)	(57)
Разходи за лихви по забава	-	(3)
	<b>(60)</b>	<b>(60)</b>

## 14. Финансови разходи

Финансовите разходи на Групата представляват разходи по лихви, такси и комисионни свързани с банкови заеми, отпуснати през 2016 г. и 2017 г. на Дружеството-майка, както и такива по емисия корпоративни облигации от 2017 г.

	31.03.2019 '000 лв.	31.03.2018 '000 лв.
Разходи за лихви	(447)	(470)
Разходи за такси и комисионни	(41)	(43)
	<b>(488)</b>	<b>(513)</b>

## 15. Доход/ (Загуба) на акция

Основния доход /(загуба) на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба /(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход /(загуба) на акция, както и нетния доход /(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

**31.03.2019**

Доход за периода (в хил. лв.)	431
Среднопретеглен брой акции	16 179 999
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.03</b>

## **16. Сделки със свързани лица**

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 31 март 2019 г. включват единствено ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

### **16.1. Сделки с ключов управленски персонал**

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на съветите на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал е ежемесечно в размер определен от Общото събрание на акционерите.

## **17. Безналични сделки**

Към 31 март 2019 г. в Групата не са осъществени инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

## **18. Събития след края на отчетния период**

Между датата на междинния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 28 май 2019 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.