

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

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 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.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав :

1. Деан Пламенов Дечев – Член на СД и Изпълнителен директор;
2. Мария Александрова Илиева – Председател на СД;
3. Пламен Насков Куцаров – Член на СД

Към края на тримесечието собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е Булконтракт 2003 ЕООД, притежаващо 15.82 % от капитала на Дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 30 юни 2019 г., не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2018 г.

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

Междинният финансов отчет към 30 юни 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на 30 юли 2019 г.

3. Отчитане по сегменти

Ръководството 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.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Дружеството.

През текущия отчетен период Дружеството не е придобивало нетекущи активи, превишаващи 5 процента от общата стойност на секюритизираниите активи.

Приходите на Дружеството от външни клиенти, от гледна точка на географското им разположение, са от Република България, където се намират и нетекущите му активи.

Общата сума на приходите, оперативната печалба, активите и пасивите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет на Дружеството.

През представените отчетни периоди Дружеството няма неразпределени оперативни приходи и разходи, както и активи, които не са разпределени към сегмента.

4. Инвестиционни имоти и приходи

Към 30 юни 2019 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, сгради и незавършено строителство, които се намират на територията на Република България – гр. Балчик, гр. Несебър, гр. Самоков, с. Люляково (обл. Добрич), гр. Копривщица, гр. Банско, с. Грохотно (община Девин) и се държат с цел получаване на приходи от наем, други приходи от продажби или за увеличаване стойността на капитала.

Към 30 юни 2019 г. инвестиционните имоти на Дружеството са с обща отчетна стойност 75 413 хил. лв. (31.12.2018 г. – 67 636 хил. лв.).

Всички приходи на Дружеството са свързани с инвестиционните му имоти.

5. Търговски и други вземания

	30.06.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Търговски и др. вземания - краткосрочни	2 687	5 969
Данъчни вземания	544	73
	3 231	6 042

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой :		
- български лева	152	55
- евро	-	374
Пари и парични еквиваленти	152	429

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството 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.

	30.06.2019	31.12.2018
	бр.	бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	16 179 999	16 179 999
Общо акции към датата на отчета	16 179 999	16 179 999

Към 30 юни 2019 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица.

7.2. Премияен 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.

7.3. 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.

8. Възнаграждения на персонала

8.1. Разходи за персонала

	30.06.2019	30.06.2018
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(471)	(4)
Разходи за осигурителни вноски	(89)	(1)
	(560)	(5)

9. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Информацията за заемите може да бъде систематизирана по следния начин:

	Текущи		Нетекущи	
	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	2 655	3 405	21 540	21 040
Облигационен заем	-	-	19 558	19 558
Лихви	665	496	-	-
Сконтто	(17)	(10)	(18)	(18)
Общо балансова стойност	3 303	3 891	41 080	40 580

Към 30 юни 2019 г. Дружеството е страна по следните договори за кредит:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от стойността на 12-месечен EURIBOR + надбавка.
- Размер на кредита – към 30 юни 2019 г. задължението възлиза на 9 500 хил. евро
- Срок на кредита – 25 септември 2025 г.
- Погасителен план – 16 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 27 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Банков кредит:

- Лихвен процент – сбор от стойността на 12-месечен EURIBOR + надбавка.
- Размер на кредита – към 30 юни 2019 г. задължението възлиза на 480 хил. евро
- Срок на кредита – 24 март 2021 г.
- Погасителен план – 12 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 48 месечни вноски. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – сбор от стойността на 3-месечен SOFIBOR + надбавка.
- Размер на кредита – към 30 юни 2019 г. задължението възлиза на 500 хил. лв.
- Срок на кредита – 18 юли 2019 г.
- Погасителен план – погасяване в срок до 36 месеца. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на използваната част от овърдрафта.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от БАП в BGN на банката+надбавка.
- Размер на кредита – към 30 юни 2019 г. задължението възлиза на 4 175 хил. лв.
- Срок на кредита – 20 декември 2022 г.
- Погасителен план – гратисен период за погасяване на главницата до декември 2017 г. и месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения по кредита са имоти на Дружеството.

Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Облигационен заем със следните параметри:

- Емитент, издател на емисията – Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ;
- Пореден номер на емисията – Първа;
- ISIN код на емисията – BG2100009179;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 000 евро.
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута: евро;
- Лихва - 4.50 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно;

10. Търговски и други задължения

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

	30.06.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Търговски задължения	1 959	782
Задължения към свързано лице	2 438	756
Нетекущи търговски задължения	4 397	1 538
Текущи:		
Задължения за съучастия	2 031	2 031
Търговски задължения	2 560	1 461
Други задължения	35	33
Финансови пасиви	4 626	3 525
Текущи търговски и други задължения	4 626	3 525
Данъчни задължения	127	1
Нефинансови пасиви	127	1

11. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват :

	30.06.2019 ‘000 лв.	30.06.2018 ‘000 лв.
Застраховки	(9)	(8)
Адм, одит и счетоводно обслужване	(13)	(2)
Разходи за регулаторни и други такси	(3)	(3)
Поддръжка имоти	(152)	-
Нотариални услуги	(6)	
Други разходи	(6)	(4)
	(189)	(17)

12. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30.06.2019 ‘000 лв.	30.06.2018 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(144)	(118)
Разходи за лихви и неустойки	-	(3)
	<u>(144)</u>	<u>(121)</u>

13. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.06.2019 ‘000 лв.	30.06.2018 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(908)	(948)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(908)</u>	<u>(948)</u>
Разходи за банкови такси и комисионни	(95)	(97)
Финансови разходи	<u>(1 003)</u>	<u>(1 045)</u>

14. Печалба / Загуба на акция

Основната печалба/ 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 основната печалба / загуба на акция, както и нетната печалба / загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	30.06.2019	30.06.2018
Печалба / (Загуба) за периода (в хил. лв.)	487	1 137
Среднопретеглен брой акции	16 179 999	16 179 999
Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)	<u>0.03</u>	<u>0.07</u>

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 юни 2019 г. включват дъщерното дружество и 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.

15.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите.

16. Разчети със свързани лица в края на периода

Текущите задължения към ключов управленски персонал, са в размер приблизително 2 хил. лв. към 30 юни 2019 г. Същите представляват начислени, но неизплатени възнаграждения към отчетната дата.

Разчетът с дъщерното дружество е по договор за предоставен депозит в дружеството – майка и е представен в Раздел Нетекущи пасиви на Отчета за финансовото състояние.

17. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.