

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Групата се състои от дружество-майка, което е Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ и две дъщерни дружества, придобити на 100% - Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД и Рест енд Флай ЕООД

Създаването на групата 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. Несебър, к.к. Слънчев бряг хотел Кукс Клуб

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 от Съвет на директорите в състав към 30.09.2020 г.:

1. Гергана Русева Иванова – Член на СД и Изпълнителен директор;
2. Росица Иванова Шерова – Председател на СД;
3. Вилиана Петрова Божилова – Член на СД

Дъщерно дружество

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

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.

Рест енд Флай ЕООД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 19.06.2017 г., придобито на 23.09.2020 г. съгласно чл. 22а от ЗДСИЦ, представляваща дългосрочна инвестиция в дъщерно предприятие.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този съкратен междинен консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 30 септември 2020 г., в съответствие с МСФО 10 - 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 30 септември 2020 г. е одобрен и приет от съвета на директорите на Дружеството-майка на 30 октомври 2020 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 30 септември 2020 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, строаи 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 или за увеличаване стойността на капитала.

Към 30 септември 2020 г. инвестиционните имоти на Дружеството са с обща отчетна стойност 76 657 хил. лв. (31.12.2019 г. – 75 219 хил. лв.).

5. Търговски и други вземания

	30.09.2020 ‘000 лв.	31.12.2019 ‘000 лв.
Търговски и др. вземания - краткосрочни	3 529	14 066
	<u>14 247</u>	<u>14 066</u>

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.09.2020 ‘000 лв.	31.12.2019 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой :		
- български лева	19	90
- евро	245	247
Пари и парични еквиваленти	<u>264</u>	<u>349</u>

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7. Собствен капитал

7.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 23 379 995 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Венчки акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30.09.2020	31.12.2019
	бр.	бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	23 379 995	16 179 999
Емитирани и платени през годината	-	7 199 996
Общо акции към датата на отчета	23 379 995	23 379 995

Към 31 март 2020 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица.

7.2. Премия резерв

Премияният резерв на Дружеството в размер на 13 668 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., както и увеличен с разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2019 г. акции в размер на 8 784 хил. лв., вследствие на увеличение на капитала на Дружеството и намален с разходите по емисията през 2019 г. в размер на 17 хил. лв.

7.3. Други резерви

Преоценъчният резерв в размер на 872 хил. лв. е формиран от преценка 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. Задължения към персонала

Задълженията към персонала представляват единствено начислени към датата на отчета заплати и осигуровки, непаядени – 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.

	30.09.2020	30.09.2019
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(672)	(1116)
Разходи за осигурителни вноски	(36)	(200)
	(708)	(1316)

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	
	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.	2020 '000 лв.	2019 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 961	120	21 669	21 658
Облигационен заем	3 979	2 060	15 646	19 558
Общо балансова стойност	5 940	2 180	37 315	41 216

10. Търговски и други задължения

Текущите търговски и други задължения са представени подробно :

	30.9.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Задължения по получени търговски заеми	360	-
Задължения към доставчици и клиенти	2 659	1 715
Получени аванси	199	0
Задължения към персонала	116	33
Задължения към осигурителни предприятия	4	14
Данъчни задължения	56	4
Други задължения	537	72
	3 931	1 838

11. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват :

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Застраховки	(12)	(9)
Административно и счетоводно обслужване	(23)	(19)
Разходи за регулаторни и други такси	(4)	(4)
Поддръжка имоти	(234)	(726)
Други разходи	(121)	(6)
Нотариални такси	-	(6)
	(394)	(770)

12. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(187)	(205)
Разходи за държавни и административни такси	2	5
Други	3	45
	(192)	(255)

13. Финансови разходи

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

	30.09.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(867)	(1 352)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(867)	(1 352)
Разходи за банкови такси и комисионни	(131)	(172)
Финансови разходи	(998)	(1 524)

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:

	30.09.2020
Печалба / (Загуба) за периода (в хил. лв.)	24
Среднопретеглен брой акции	23 379 995
Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)	(0.001)

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 септември 2020 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. Безналични сделки

Към 30 септември 2020 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.

17. Събития след края на отчетния период

Между датата на междинния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване – 30 октомври 2020 г. не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития.