

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 31.12.2020 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

През второто тримесечие на 2020 г. настъпва промяна, свързана с начина на представляване на Дружеството-майка.

Дружеството-майка се представлява и управлява към 01.01.2020 г. от Изпълнителния директор – Деян Пламенов Дечев.

На извънредно общо събрание на акционерите са избрани нови членове Съвета на директорите. Съгласно вписване в Търговски регистър, считано от 15.05.2020 г., Съвет на директорите е в следния състав:

1. Гергана Русева Иванова
2. Росица Иванова Шерова
3. Вилиана Петрова Божилова

Дъщерни дружества

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

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

Съдържанието на този консолидиран финансов отчет включва финансов отчет и подбрани пояснителни приложения. Предназначението на настоящия консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие е да предостави навременна информация за четвъртото тримесечие до изготвянето на окончателния годишен финансов отчет като актуализира последния пълен комплект консолидиран годишен финансов отчет. Съответно той се концентрира върху нови дейности, събития и обстоятелства и не повтаря вече отчетена информация и следва да се чете заедно с годишният консолидиран финансов отчет на групата. Консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие е изготвен в български лева - функционалната валута на дружествата в групата. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

Консолидираният финансов отчет за четвърто тримесечие е изготвен на принципа на действащо предприятие, на база текущо начисляване, при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

В следващите таблици се обобщават представените от групата които отчети за четвърто тримесечие.

Изявление	Текущата	Сравнителни
Отчет за финансовото състояние четвърто тримесечие към	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.
Отчет за всеобхватния доход: - четвърто тримесечие приключва	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.
Отчет за промени в собствения капитал: - четвърто тримесечие приключва	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.
Отчет на паричните потоци: - четвърто тримесечие приключва	31 декември 2020 г.	31 декември 2019 г.

Четвърто тримесечие отчетане за период, завършващ на 31 декември 2020 г. Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2020 г. е одобрен и приет от съвета на директорите на Дружеството-майка на 31 януари 2021 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Дружеството посочва, че изготвеният междинен финансов отчет не е заверен от одитор.

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 декември 2020 г. инвестиционните имоти на Групата 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 или за увеличаване стойността на капитала.

Към 31 декември 2020 г. инвестиционните имоти на Дружеството-майка са с обща отчетна стойност 80 594 хил. лв. (31.12.2019 г. – 75 219 хил. лв.).

Нетна печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти за към 31.12.2020 г. 1 627 хил. лв. (31.12.2019 г. 2 027 хил. лв.)

5. Търговски и други вземания

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Търговски и др. вземания - краткосрочни	1 120	923
Аванс по чл. 22а ЗДСИЦ	2 735	13 100
Данъчни вземания	-	14
	3 855	14 037

6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой :		
- български лева	292	260
- евро	1	89
Пари и парични еквиваленти	293	349

Групата 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. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.12.2020 бр.	31.12.2019 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 декември 2020 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица с участие на физически лица под 1%

7.2. Премиян 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. Преоценъчни 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. Други приходи

	31.12.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Застрахователно обезщетение и други	2	19
Отписани задължения	-	1786
Неустойка по договор	696	500
	<u>(698)</u>	<u>(2305)</u>

9. Възнаграждения на 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 15.

	31.12.2020 '000 лв.	30.09.2019 '000 лв.
Разходи за заплати	(785)	(1 258)
Разходи за осигурителни вноски	(35)	(233)
	<u>(820)</u>	<u>(1491)</u>

10. 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	1 756	120	24 724	21 658
Облигационен заем	3 911	2 060	13 690	19 558
Търговски и други задължения	3 740	1838	-	-
Общо балансова стойност	9 407	4 018	38 414	41 216

11. Разходи за външни услуги

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Застраховки	(18)	(18)
Административно и счетоводно обслужване	(38)	(38)
Разходи за регулаторни и други такси	(14)	(14)
Поддръжка имоти	(234)	(806)
Други разходи	(189)	(30)
Нотариални такси	(9)	(14)
	<u>(502)</u>	<u>(920)</u>

12. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
------------------------	------------------------

Разходи за местни данъци и такси	(250)	(304)
Разходи за лихви и неустойки	(14)	(16)
Разходи за очаквани кредитни загуби	-	(729)
	<u>(264)</u>	<u>(1 049)</u>

13. Финансови разходи

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

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(1 315)	(1 744)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(1 315)</u>	<u>(1 744)</u>
Разходи за банкови такси и комисионни	(181)	(224)
Финансови разходи	<u>(1 496)</u>	<u>(2 025)</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:

	31.12.2020
Печалба / (Загуба) за периода (в хил. лв.)	277
Среднопретеглен брой акции	23 379 995
Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)	<u>(0.01)</u>

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 31 декември 2020 г. включват дъщерните дружества и ключов управленски персонал и гаранция по договор с обслужващото дружество.

15.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на предприятието-майка. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват разходи:

	31.12.2020 '000 лв.	31.12.2019 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	(48)	(29)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(2)
	<u>(56)</u>	<u>(10)</u>

16. Безналични сделки

Към 31 декември 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

В началото на 2020 г. поради разпространението на корона вирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от корона вирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Групата трудно може да определи ценови равнища и прогнозни проценти на спад или повишение в цените на недвижимите имоти на българския пазар поради това, че не е ясно колко ще продължи пандемията в страната. В началото на 2020 г. пазарът на недвижими имоти в страната се отличаваше с относителна стабилност, с увеличено търсене и предлагане.

През 2020 г. в следствие на въведеното извънредно положение и мерките за смекчаване на икономическите последици от пандемията, Дружестото-майка предоговори експозицията си по кредити към банки чрез отсрочване на плащания по лихва и главница за кратки периоди.