

## Пояснения към финансовия отчет

### I. Предмет на дейност

Групата се състои от дружество-майка, което е Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ и три дъщерни дружества, придобити на 100%

- Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД
- Рест енд Флай ЕООД
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД

Създаването на групата е съобразено с нормативните ограничения на чл. 25, ал. 4-5 от ЗДСИЦДС

#### 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 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 31.03.2021 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 и за дружествата за секторитизация (ЗДСИЦДС) 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. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляваща дългосрочна инвестиция в специализирано предприятие.

БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД е акционерно дружество, регистрирано в Търговски регистър на 02.12.2015 г., придобито е на 26.02.2021 г. /закупени 993600 бр. акции за 3 000 хил. лв. /съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляваща дългосрочна инвестиция в специализирано предприятие.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Този съкратен междинен консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 31 март 2021 г., в съответствие с МСФО 10 - Консолидирани и индивидуални финансови отчети и МСС 34 - Междинно финансово отчитане. Съдържанието на този съкратен консолидиран финансов отчет включва съкратен финансов отчет и подобрани пояснителни приложения. Предназначението на настоящия съкратен консолидиран финансов отчет за първото тримесечие е да предостави навременна информация за първото тримесечие, 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 годишния консолидиран финансов отчет на групата.

Междинният консолидиран финансов отчет за първото тримесечие на 2021 г. 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 първо 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 отчети за първото тримесечие.

Изявление	Текущата	Сравнителни
Отчет за финансовото състояние първо тримесечие към	31 март 2021 г.	31 декември 2019 г.
Отчет за всеобхватния доход: - първо тримесечие приключва	31 март 2021 г.	31 март 2019 г.
Отчет за промени в собствения капитал: - първо тримесечие приключва	31 март 2021 г.	31 март 2019 г.
Отчет на паричните потоци: - първо тримесечие приключва	31 март 2021 г.	31 март 2019 г.

Консолидираният финансов отчет към 31 март 2021 г. е одобрен и приет от съвета на директорите на Дружеството-майка на 02 март 2021 г.

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



На таблицата по-долу е описан състава на групата, притежаваните асоциирани и съвместни предприятия и отчитането им в този консолидиран финансов отчет:

Име на предприятието	ЕИК	Участие	Вид на инвестицията и представянето и в консолидирания финансов отчет	Собственик
СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ	148031273	100 %	Предприятие майка – инвестиционно предприятие нар. 31 от МСФО 10	
СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД	103968430	100 %	Дъщерно предприятие предоставящо услуги, свързани с инвестиционната дейност на предприятието майка консолидира се нар. 32 от МСФО 10	СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ 100 %
РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД	204645178	100.00%	Дъщерно предприятие предоставящо услуги, свързани с инвестиционната дейност на предприятието майка консолидира се нар. 32 от МСФО 10	СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ 100 %
БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД	203817664	100.00%	Дъщерно предприятие предоставящо услуги, свързани с инвестиционната дейност на предприятието майка консолидира се нар. 32 от МСФО 10	СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ 100 %

### 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 ЗДСИЦДС.

### 4. Инвестиционни имоти

Към 31 март 2021 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. Копривница, гр. Банско, с. Грохотно (община Девин), гр. София и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Към 31 март 2021 г. инвестиционните имоти на Дружеството-майка са с обща отчетна стойност 81 644 хил. лв. (31.12.2020 г. – 80 594 хил. лв. ).

Групата оценява последващо всичките си инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност

### 5. Търговски и други вземания

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.12.2019 ‘000 лв.
Търговски и др. вземания - краткосрочни	870	1 118
Аванс по чл. 28, ал. 1 ЗДСИЦДС	-	2 735
Данъчни вземания	31	-
	<b>901</b>	<b>3 853</b>

### 6. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.12.2019 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой :		
- български лева	144	292
- евро	1	1
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>145</b>	<b>293</b>

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.

	31.03.2021 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
<b>Общо акции към датата на отчета</b>	<b>23 379 995</b>	<b>23 379 995</b>

Към 31 март 2021 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица с участие на физически лица под 1%

### 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. 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. 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.

	31.03.2021 '000 лв.	31.03.2020 '000 лв.
Разходи за заплати	(70)	(109)
Разходи за осигурителни вноски	(13)	(19)
	<b>(83)</b>	<b>(125)</b>

## 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	
	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.	2021 '000 лв.	2020 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	2 510	1 818	23 947	24 724
Облигационен заем	3 912	3 912	13 690	13 690
Търговски и други задължения	645	645	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>7 067</b>	<b>6 375</b>	<b>37 637</b>	<b>38 414</b>

#### 10. Разходи за външни услуги

	31.03.2021 '000 лв.	31.03.2020 '000 лв.
Застраховки	(3)	(3)
Административно и счетоводно обслужване	(6)	(4)
Разходи за регулаторни и други такси	(9)	(1)
Поддръжка имоти	(14)	(58)
Други разходи	(31)	(17)
	<b>(63)</b>	<b>(83)</b>

#### 11. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	31.03.2021 '000 лв.	31.03.2020 '000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(61)	(67)
	<b>(61)</b>	<b>(67)</b>

#### 12. Финансови разходи

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

	31.03.2021 '000 лв.	31.03.2020 '000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(226)	(409)
<b>Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>	<b>(226)</b>	<b>(409)</b>
Разходи за банкови такси и комисионни	(35)	(15)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(261)</b>	<b>(424)</b>

#### 13. 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:

31.03.2021

Печалба / (Загуба) за периода (в хил. лв.)	(480)
Среднопретеглен брой акции	23 379 995
<b>Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<b>(0.02)</b>

#### 14. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 31 март 2021 г. включват дъщерните дружества и ключов управленски персонал и гаранция по договор с обслужващото дружество.

##### 14.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на предприятието-майка.

#### 15. Безналични сделки

Към 31 март 2021 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.

#### 16. Събития след края на отчетния период

Няма настъпили събития след датата на баланса.