

Пояснения към финансовия отчет

1. 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 със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 148031273. Седалището и адресът на управление на Дружеството е считано от 29.06.2021 г. след взето решение от Общо събрание на акционерите от 21.06.2021 г. е: гр. Бургас, ул. Генерал Скобелев №10, ет. 3

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 управлява от Съвет на директорите, който към 01.01.2021 г. е в следния състав:

- Гергана Русева Иванова – Член на СД и Изпълнителен директор;
- Росица Иванова Шерова – Председател на СД;
- Вилиана Петрова Божилова – Член на СД

Дружеството-майка се представлява и управлява към 01.01.2021 г. от Изпълнителния директор – Гергана Иванова. Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години.

През третото тримесечие на 2021 г. настъпва промяна в състава на управителните органи.

На редовно общо събрание на акционерите от 21.06.2021 г. са избрани нови членове на Съвета на директорите. Съгласно вписване в Търговския регистър, считано от 29.06.2021 г., Съветът на директорите е в следния състав:

- Красимир Стоянов Стоянов – Член на СД и Изпълнителен директор;
- Розалия Георгиева Калвакова – Член на СД;
- Вилиана Петрова Божилова – Председател на СД

Дружеството-майка се представлява и управлява към 30.09.2021 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Към 30 септември 2021 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е Булконтракт 2003 ЕООД, притежавашо 31.76 % от капитала на Дружеството.

Дъщерни дружества

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД е Еднолично 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 АД СИЦ, СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД е „обслужващо дружество” по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АД СИЦ, 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 АД СИЦ.

РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД е Еднолично 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 Еднолично акционерно дружество, регистрирано в Търговски регистър на 02.12.2015 г., придобито е на 26.02.2021 г. /закупени 993 600 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 30 септември 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 подбрани пояснителни приложения. Предназначението на настоящия съкратен консолидиран финансов отчет за третото тримесечие е да предостави навременна информация за третото 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 третото 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 третото 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 трето тримесечие.

| Изявление | Текущата | Сравнителни |
|--|----------------------|----------------------|
| Отчет за финансовото състояние трето тримесечие към | 30 септември 2021 г. | 31 декември 2020 г. |
| Отчет за всеобхватния доход: - трето тримесечие приключва | 30 септември 2021 г. | 30 септември 2020 г. |
| Отчет за промени в собствения капитал: - трето тримесечие приключва | 30 септември 2021 г. | 30 септември 2020 г. |
| Отчет на паричните потоци: - трето тримесечие приключва | 30 септември 2021 г. | 30 септември 2020 г. |

Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
за третото тримесечие на 2021 г.

Консолидираният финансов отчет към 30 септември 2021 г. е одобрен и приет от съвета на директорите на Дружеството-майка на 29 ноември 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.

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 | ЕНК | Участие | Вид на инвестицията и представянето и в консолидирания финансов отчет | Собственик |
|---|-----------|---------|---|--|
| СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ | 148031273 | 100 % | Предприятие майка – инвестиционно предприятие пар. 31 от МСФО 10 | |
| СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД | 103968430 | 100 % | Дъщерно предприятие предоставящо услуги, свързани с инвестиционната дейност на предприятието майка консолидира се пар. 32 от МСФО 10 | СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ 100 % |
| РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД | 204645178 | 100.00% | Дъщерно предприятие предоставящо услуги, свързани с инвестиционната дейност на предприятието майка консолидира се пар. 32 от МСФО 10 | СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ 100 % |
| БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД | 203817664 | 100.00% | Дъщерно предприятие предоставящо услуги, свързани с инвестиционната дейност на предприятието майка консолидира се пар. 32 от МСФО 10 | СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ 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 30 септември 2021 г. инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и незавършено строителство, които се намират на територията на Република България – гр. Балчик, гр. Несебър, с. Люляково (обл. Добрич), гр. Копривщица, с. Грохотно (община Девин), гр. София и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Към 30 септември 2021 г. инвестиционните имоти на Групата са с обща отчетна стойност 74 578

Дружеството разработва план за продажба да прекласифицира част от инвестиционните си имоти в материален запас, съгласно параграф 57 б, МСС 40, чрез прехвърляне от инвестиционен имот, отчитан по справедлива стойност, в материален запас. Приетата стойност на имота за последващото осчетоводяване съгласно МСС 2 е справедливата стойност на датата на промяната в използването.

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

5. Търговски и други вземания

| | 30.09.2021 ‘000 лв. | 31.12.2020 ‘000 лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Търговски и др. вземания - краткосрочни | 1184 | 1 116 |
| Аванс по чл. 28, ал. 1 ЗДСИЦДС | - | 2 735 |
| Данъчни вземания | 69 | - |
| | 1 253 | 3 851 |

6. Текущи финансови активи държани за търгуване

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Закупени дружествени дялове с цел продажба | 222 | - |
| Пари и парични еквиваленти | 222 | - |

7. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Парични средства в банки и в брой : | | |
| - български лева | 1 024 | 292 |
| - евро | 516 | 1 |
| Пари и парични еквиваленти | 1 540 | 293 |

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

8. Собствен капитал

8.1. 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.

| | 30.09.2021 | 31.12.2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| | бр. | бр. |
| Издадени и напълно платени акции: | | |
| В началото на годината | 23 379 995 | 23 379 995 |
| Общо акции към датата на отчета | 23 379 995 | 23 379 995 |

Към 30 септември 2021 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица с участие на физически лица под 1%

8.2. 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.

8.3. Преоценъчни 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.

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.

| | 30.09.2021 ‘000 лв. | 30.09.2020 ‘000 лв. |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Разходи за заплати | (673) | (587) |
| Разходи за осигурителни вноски | (119) | (121) |
| | (792) | (708) |

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 | | Нетекучи | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021 ‘000 лв. | 2020 ‘000 лв. | 2021 ‘000 лв. | 2020 ‘000 лв. |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: | | | | |
| Банкови заеми | 3 333 | 1 818 | 21 840 | 24 724 |
| Облигационен заем | 3 912 | 3 912 | 11 735 | 13 690 |
| Търговски и други задължения | 645 | 645 | - | - |
| Общо балансова стойност | 7 890 | 6 375 | 33 575 | 38 414 |

11. Разходи за материали

Разходите за материали са основно текущи разходи за дейността на дъщерното дружество, упражняващо хотелиерска дейност.

12. Разходи за външни услуги

| | 30.09.2021 ‘000 лв. | 30.09.2020 ‘000 лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Комисионни | (238) | - |
| Застраховки | (13) | (12) |
| Административно и счетоводно обслужване | (33) | (23) |
| Разходи за регулаторни и други такси | (43) | (4) |
| Транспортни услуги | (24) | - |
| Абонаменти | (48) | - |
| Поддръжка имоти | (44) | (234) |
| Правни услуги | (3) | - |
| Други разходи | (98) | (121) |
| Нотариални такси | (4) | - |
| | (548) | (394) |

13. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

| | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Разходи за местни данъци и такси | (207) | (187) |
| Разходи за лихви и неустойки | (27) | (2) |
| Други | - | (3) |
| | <u>(234)</u> | <u>(192)</u> |

14. Финансови разходи

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

| | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
|--|----------------|--------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност | (1 076) | (867) |
| Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата | <u>(1 076)</u> | <u>(867)</u> |
| Разходи за банкови такси и комисионни | (108) | (120) |
| Финансови разходи | <u>(1 184)</u> | <u>(987)</u> |

15. 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:

| | 30.09.2021 | 30.09.2020 |
|---|---------------|---------------|
| Печалба /(загуба) подлежаща на разпределение | (224) | (1 076) |
| Среднопретеглен брой акции | 23 379 995 | 23 379 995 |
| Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция) | <u>(0.01)</u> | <u>(0.05)</u> |

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 30 септември 2021 г. включват дъщерните дружества и ключов управленски персонал и гаранция по договор с обслужващото дружество.

16.1. Сделки с ключов управленски персонал

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

17. Безналични сделки

Към 30 септември 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.

18. Събития след края на отчетния период

Няма настъпили събития след датата на баланса.