

Пояснителни бележки

Групата се състои от дружество-майка, което е СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ и три дъщерни дружества, придобити със 100% дялово участие:

1. СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
2. РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД
3. БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД

Създаването на Групата е съобразено с нормативните ограничения на чл. 25, ал. 3-6 от ЗДСИЦДС

Дружество-майка

Основната дейност на Предприятието – майка СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ АДСИЦ е в Република България и 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.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ АДСИЦ притежава лиценз № 32-ДСИЦ от 18 септември 2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията по финансов надзор.

Предприятието-майка е вписано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 148031273. Седалището и адресът на управление на Дружеството е: Държава Република България, гр. Бургас, ул. Генерал Скобелев № 10, ет. 3

Акциите на Предприятието-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Облигациите на Предприятието-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент облигации.

Системата за управление на Предприятието-майка е едностепенна. То се управлява от Съвет на директорите, който към 01.01.2022 г. 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 01.03.2022 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Пояснителни бележки

1. Важни събития

1.1 Важни събития за периода от 01 януари 2022 г. до 31 март 2022 г.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦДС, в сила от 16.03.2021 г., на ИОСА на предприятието-майка, проведено на 25.03.2022 г., е взето решение за промяна в предмета на дейност, приет е нов Устав и са приети „Правила за управление на рисковете на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС“

1.2 Влияние на настъпилите важни събития от началото на отчетната година до края на съответното тримесечие

Настъпилите важни събития в Групата през първото тримесечие на 2022 г. не оказват съществено влияние на финансовите показатели на дружеството.

2. Рискове

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ през останалата част от финансовата година.

Управление на финансовия риск

Групата има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Общи положения за управление на риска

Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите на предприятието-майка. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

Кредитен риск

Кредитният риск за Групата се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в дългови ценни книжа.

Балансовата стойност на финансовите активи и активите по договори представлява максималната кредитна експозиция. Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството-майка счита, че всички финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Пояснителни бележки

Търговски и други вземания и активи по договори

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни отрасли. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения.

Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в банка депозитар, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Групата или стойността на инвестициите във финансови инструменти да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в лева и евро. От 1 януари 1999 година

Пояснителни бележки

Обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0., предвид това валутният риск на Групата е максимално минимизиран.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от референтен лихвен процент по кредити на банката /РЛППК/ и 1-месечния EURIBOR.

Флукуациите на гореизброените индекси нямат ефект върху годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск.

При изменение на променливите елементи от лихвения процент е налице потенциално незначително изменение на нетния финансов резултат и собствения капитал на Групата, поради което лихвеният риск е минимизиран в максимална степен.

Друг риск от пазарни цени

Основната цел на инвестиционната стратегия на Групата в капиталови ценни книжа е да държи инвестициите дългосрочно за стратегически цели. Ръководството получава помощ от външни консултанти за това. В съответствие с тази стратегия определени инвестиции се определят като такива по справедлива стойност през печалби и загуби, защото тяхното представяне се контролира активно и се управляват на базата на справедлива стойност.

3. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

3.1 Сделки със свързани лица

Свързани лица

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

3.2 Сделки със заинтересовани лица

Групата не е сключвала сделки със заинтересовани лица за отчетното тримесечие.

4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени вземания и задължения на дружествата в групата.

5. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:

През първото тримесечие на 2022 г. относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти (66 688 хил. лв.) е 72 %. Те включват:

- Хотелски комплекс Кукс Клуб – гр. Несебър, к.к. Сл.бряг, включващ поземлен имот с площ от 14 951 кв.м. и изградени в него три самостоятелни сгради с предназначение настаняване на туристи.

Пояснителни бележки

- Търговски обект – гр. Банско, представляващ част от от Търговско – Развлекателен център МОЛ БАНСКО

6. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти

През първото тримесечие на 2022 г. не са извършвани покупки и/или продажби на активи надвишаващи 5 % от стойността на инвестициите в недвижими имоти.

Дата: 10 май 2022 г.

Изпълнителен директор:

/Красимир Стоянов/

Съставител:

/Станислав Богданов/