

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

УВЕДОМЛЕНИЕ

**за финансово състояние на консолидирана основа
за първо тримесечие на 2023 г.
съгласно чл. 100о` от ЗППЦК**



Пояснителни бележки

Групата се състои от дружество-майка, което е „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и три специализирани съгл. ЗДСИЦДС 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 дружествата от 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 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 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 предприятието майка 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 31.03.2023 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

Пояснителни бележки

Предприятието – майка се представлява и управлява към 31.03.2023 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Към 31 март 2023 г. собствеността върху Предприятието – майка е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е нерегистрирано на фондов пазар БУЛКОНТРАКТ – 2003 ЕООД, притежаващо 27.60 % от капитала на Групата.

1. Важни събития

1.1. Важни събития за периода от 01 януари 2023 г. до 31 март 2023 г.

На 20.01.2023 г. в Предприятието – майка постъпва Уведомително писмо от „Болкан енд сий пропъртис“ АДСИЦ, с което уведомяват **„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**, че на 18.01.2023 г. е проведено Извънредно общо събрание на акционерите е взето решение за придобиване на 100 % от капитала на **„БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД**, ЕИК 203817664, представляващ 993 600 броя акции от **„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**. В отговор на съответното е изпратено уведомление от **„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ** за предприети действия за извършване на непарична вноска в предприятието на **„БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД**, като след финализиране на процедурата в Търговски регистър, ще започнат преговори във връзка с продажбата на дружеството.

През отчетния период, във връзка с гореописаното и в изпълнение на Решение на общо събрание на акционерите от 19.12.2022 г., са предприети действия във връзка с решение за увеличаване капитала на дъщерното предприятие **„БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД** с непарична/апортна вноска на стойност, определена от назначената от Търговския регистър пазарна оценка на следният имот собственост на **„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ** с ЕИК 148031273 - Поземлен имот с идентификатор УПИ 02508.86.18, находящ се в гр. Балчик, ж. к. Марина сити, ул. Приморска, на площ по кад. скица 2 103 кв.м.

Подписано е Споразумение за прекратяване на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 12.06.2017 г. с **„АСТЕРА ПЪРВА БАНСКО“ ЕАД**,

Съгласно изискванията на ЗДСИЦДС, в сила от 16.03.2023 г., на ИОСА, проведено на 15.03.2023 г. е взето решение за сключването на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, за придобиването на 100% от акциите на **„ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД**, гр. София, ЕИК: 204373059 на обща стойност не по-висока от 18 900 хил. лв. от **„АСТЕРА ПЪРВА БАНСКО“ ЕАД**.

Подписан е предварителен договор за покупко-продажба на 13 603 800 /тринадесет милиона шестстотин и три хиляди и осемстотин/ броя обикновени, поименни акции, всяка една с номинална стойност от 1.00 /един/ лев, от капитала на **„ХОТЕЛ**

Пояснителни бележки

МУРСАЛИЦА“ АД, ЕИК 204373059 от „АСТЕРА ПЪРВА БАНСКО“ ЕАД, ЕИК 202558290.

1.2. Важни събития, настъпили след края на отчетния период

На 15.05.2023 г. е сключен Договор за покупко-продажба на дружествени дялове, представляващи 100% от регистрирания капитал на дъщерното дружество „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД за обща цена 10 800 хил. лв.

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

Управителния орган на предприятията от групата носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъскват предприятията от Групата, като създават политика за управление на риска на предприятията. Управлението на риска е развито така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъскват предприятията, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността.

Одит комитетът следи как ръководството осигурява съответствие с политиките за управление на риска, и преглежда адекватността на рамката за управление на риска по отношение на рисковете, с които се сблъсква. Одит комитетът използва помощта на Вътрешния одит. Вътрешният одит се занимава както с планирани, така и с изненадващи прегледи на контролите и процедурите за управление на риска, резултатите от които се докладват на Одитния комитет.

Кредитен риск

Кредитният риск 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. Редовно се следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти и използва тази информация за контрол на кредитния риск. В политиките е заложено да се извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Пояснителни бележки

Ръководството 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.

Предприятията от Групата не са предоставяли финансовите си активи като обезпечение по сделки.

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 предприятието 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 банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

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

**Пояснителни бележки
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

Групата не е страна по сделки във валута различна от лева и евро. От 1 януари 1999 година 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. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от референтен лихвен процент по кредити на банката /РЛППК/ и 1-месечния EURIBOR.

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

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 за Групата е минимизиран в максимална степен. Групата няма други разчети с променливи лихвени проценти.

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.

Предприятията от групата не са сключвали договори за покупка на стоки освен такива, с които да се посрещнат очакваните нужди за употреба и продажба. Такива договори не се уреждат на нетна база.

3. Основна финансова информация от консолидирания финансов отчет

Пояснителни бележки

НАИМЕНОВАНИЕ	Абрев.	Текущ период	Предходен сравним период	Изменения
Финансов резултат	ФР	10 635	9 626	1 009
Нетни приходи от продажби	ПрП	5	999	(994)
Разходи от оперативната дейност	РхД	400	455	(55)
Собствен капитал	СК	47 885	48 559	(674)
Пасиви	Пас	45 757	43 807	1 950
Сума на реалните активи	СРАк	21 431	20 154	1 277
Текущи активи	КА	21 431	20 154	1 277
Текущи пасиви	КЗ	21 743	19 726	2 017
Текущи задължения	ТЗ	21 743	19 726	2 017
Текущи вземания	КВз	15 775	14 467	1 308
Парични средства	П	324	355	(31)
Материални запаси	МЗ	5 332	5 332	0
Краткоср. фин. активи	КФА	16 041	14 660	1 381
Финансови показатели				
Показател за рентабилност	Абрев.	Текущ период	Предходен сравним период	Изменения
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	2 127.00	9.64	2 117.36
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	0.22	0.20	0.02
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	0.23	0.22	0.01
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.50	0.48	0.02
Съотношението Пасиви/Активи		48.9%	47.4%	0.01
Коефициент на покритие на разходите за лихви		1.00	1.70	(0.70)
Текуща ликвидност		0.99	1.02	(0.04)
Показател за ефективност	Абрев.	Текущ период	Предходен сравним период	Изменения
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	0.01	2.20	(2.18)
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	80.00	0.46	79.54
Показател за ликвидност	Абрев.	Текущ период	Предходен сравним период	Изменения
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	0.99	1.02	(0.036)
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	0.74	0.75	(0.011)
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	0.003	0.008	(0.006)
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.015	0.018	(0.003)
Показател за фин. Автономност	Абрев.	Текущ период	Предходен сравним период	Изменения
Коефициент на фин. Автономност	КФА	1.05	1.11	(0.06)
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	0.96	0.90	0.05

Пояснителни бележки

4. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързани лица

Сделките със свързаните лица към 31 март 2023 г. включват дъщерните дружества /вътрешно групови/ като са елиминирани за целите на изготвения консолидиран финансов отчет, сделки с ключов управленски персонал и гаранция по договор за наем с обслужващото дружество. Сделките със свързани лица се изразяват основно в :

- Възнаграждения по ДУК
- Възнаграждение за обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ
- Договор за наем на недвижим имот със дъщерно дружество СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
- Предоставена гаранция по договор за наем на недвижим имот

Сделки със заинтересовани лица

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

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

През отчетното тримесечие не са възникнали съществени вземания и задължения на Групата.

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

През първото тримесечие на 2023 г. относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти (56 272 хил. лв. на предприятието майка и 2 634 на „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД) хил. лв. или общо 58 906 хил. лв.) спрямо общата стойност на недвижимите имоти 62 684 хил. лв. е 94 %. 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.
- Търговски обект – гр. Банско, представляващ част от Търговско – Развлекателен център МОЛ БАНСКО
- Поземлен имот паркинг - гр. София, собственост на специализирано дъщерно дружество „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД

7. 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 2023 г. не са извършвани покупки и/или продажби на активи надвишаващи 5 % от стойността на инвестициите в недвижими имоти.

Дата: 29.05.2023 г.

Изпълнителен директор:

**СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД
АДСИЦ**

*Уведомление за финансово състояние
на консолидирана основа за първо тримесечие на 2023 г.
съгласно чл. 100о` от ЗППЦК*

Пояснителни бележки

/Красимир Стоянов/

Съставител:

.....

/Светослава Лазова/