

Подбрани пояснителни бележки към междинния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ 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 е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 148031273. Седалището и адресът на управление на Дружеството 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.

Облигациите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за облигации.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който към 31.12.2022 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 се представлява и управлява към 30.06.2023 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Към 30 юни 2023 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е Булконтракт 2003 ЕООД, притежаващо 26.38 % от капитала на Дружеството.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 30 юни 2023 г., в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане, не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г.

Междинният финансов отчет към 30 юни 2023 г., (включително сравнителната информация), е одобрен и приет от съвета на директорите на 24.07.2023 г.

Предприятието прилага изискванията на МСС 34 - Междинно финансово отчитане.

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2023 г.

В интерес на своевременните действия и предвид избягване повторението на вече отчетена в предходен период информация, дружеството е избрала да предоставя по-малко информация към датите на междинно отчитане в сравнение с годишните си финансови отчети. Съдържанието на междинния финансов отчет включва съкратен финансов отчет и подбрани пояснителни приложения. Предназначението на междинния финансов отчет е да предоставя актуализация на последния пълен комплект 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 финансов отчет на дружеството. Междинният финансов отчет за шестмесечие е изготвен в български лева - функционалната валута на дружествата в дружеството. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

Междинният финансов отчет за първото шестмесечие 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 дружеството отчети за първото шестмесечие.

Шестмесечно отчитане за период, завършващ на 30 юни 2023 г.

Изявление	Текущата	Сравнителни
Отчет за финансовото състояние шестмесечие към	30 юни 2023 г.	31 декември 2022 г.
Отчет за всеобхватния доход: - шестмесечие приключва	30 юни 2023 г.	30 юни 2022 г.
Отчет за промени в собствения капитал: - шестмесечие приключва	30 юни 2023 г.	30 юни 2022 г.
Отчет на паричните потоци: - шестмесечие приключва	30 юни 2023 г.	30 юни 2022 г.

Междинният съкратен финансов отчет към 30 юни 2023 г., (включително сравнителната информация), е одобрен и приет от Съвета на директорите на 24 юли 2023 г.

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

3. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Инвестиционни имоти (земя и сгради)“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на оперативните резултати на сегмента.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Дружеството.

През текущия отчетен период Дружеството не е придобивало нетекущи активи, превишаващи 5 процента от общата стойност на секюритизираниите активи.

Приходите на Дружеството от външни клиенти, от гледна точка на географското им разположение, са от Република България, където се намират и нетекущите му активи.

През първото шестмесечие на 2023 г. Приходите на Дружеството са от наематели по договори за оперативен лизинг, неустойка по договор, както и от продажба на дружествени дялове на дъщерно предприятие.

Общата сума на приходите, оперативната печалба, активите и пасивите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет на Дружеството.

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2023 г.

През представените отчетни периоди Дружеството няма неразпределени оперативни приходи и разходи, както и активи, които не са разпределени към сегмента.

4. Инвестиционни имоти

Към 30 юни 2023 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, сгради, които се намират на територията на Република България – гр. Балчик, гр. Несебър и гр. Банско се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Към 30 юни 2023 г. инвестиционните имоти на Дружеството са с обща балансова стойност 56 134 хил. лв.

Предприятието отчита инвестиционните си имоти по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от външни, независими оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория, сходни на оценяваните.

5. Инвестиции в дъщерни дружества

През 2017 г. Дружеството придобива 100 % от капитала на обслужващото си дружество СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД, инвестицията е в размер на 2 294 хил. лв. На 10.03.2021 г., дружеството придобива 100 % от капитала на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, инвестицията е в размер на 3 000 хил. лв.

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни дружества:

	30 юни 2023	%	31 декември 2022	%
	‘000 лв.		‘000 лв.	
СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД	2 294	100 %	2 294	100 %
БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД	3 045	100 %	3 045	100 %
Общо	5 339		5 339	

Инвестициите в дъщерни дружества се отчитат по себестойност и се тестват ежегодно за наличието на индикации за обезценка. Тези дружества не са регистрирани на публична борса и не може да бъде установена справедливата им стойност.

6. Материални запаси

Дружеството е предприело действия по разработване на инвестиционен имот за продажба въз основа на което съгл. пар. 57, „б“ МСС 40 е извършена прекласификацията му като материален запас.

7. Търговски и други вземания

	30.06.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски и други вземания		
Вземания от свързани предприятия	839	18
Вземания от клиенти и доставчици	274	274
Предоставени аванси	12 274	13 568
Вземания от персонала	1	1
Други вземания	448	447
	13 836	14 308

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2023 г.

Всички вземания са текущи. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

8. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2023	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой :		
- български лева	1	1
- евро	-	34
Пари и парични еквиваленти	1	35

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

9. Собствен капитал

9.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 23 375 995 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.

	30.06.2023	31.12.2022
	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 юни 2023 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица.

9.2. Премия резерв

Премийният 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.

9.3. Резерв от справедлива стойност

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.

10. Търговски и други задължения

Текущите търговски и други задължения са представени подробно:

30.06.2023	31.12.2022
-------------------	-------------------

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2023 г.

	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски задължения	132	141
Получени аванси и предплатен приход	-	3 558
Други задължения	360	417
Данъчни задължения	47	-
Задължения към групата	-	52
Текущи търговски и други задължения	539	4 168

11. 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	
	2023	2022	2023	2022
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	3 404	2 866	16 853	18 214
Облигационен заем	3 912	3 912	5 867	5 867
Лихви			-	-
Общо балансова стойност	7 316	6 778	22 720	24 081

Към 30 юни 2023 г. Дружеството е страна по следните договори за кредит:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR + надбавка, но не по-малко от 2.8 %.
- Размер на кредита – към 30 юни 2023 г. задължението по главница възлиза на 8 200 хил. евро (16 638 хил. лв), към 31 декември 2022 г. – 8 350 хил. евро (16 33 хил. лв.)
- Срок на кредита – 25 май 2029 г.
- Погасителен план – 46 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения - имоти на Дружеството.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – сбор от стойността на РЛППК + надбавка, но не по-малко от 4 %.
- Размер на кредита – към 30 юни 2023 г. – главница 500 хил. лв. (2022 г.: 500 хил. лв.)
- Срок на кредита – 18 юли 2024 г.
- Погасителен план – погасяване в срок до 36 месеца. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на използваната част от овърдрафта.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения - имоти на Дружеството.

Банков инвестиционен кредит :

- Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN + договорна надбавка 2.4 %
- Размер на кредита – към 30 юни 2023 г. задължението по главница възлиза на 466 хил. лв., към 31 декември 2022 г. – хил. лв. 1 399 хил. лв
- Срок на кредита – 20 септември 2023 г.

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2023 г.

– Погасителен план – 5 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 60 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.

– Валута, в която се извършват плащанията – лева.

– Обезпечения - имоти на Дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

– Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN + договорна надбавка 2.4 %

– Размер на кредита – към 30 юни 2023 г. задължението по главница възлиза на 2 715 хил. лв.

– Срок на кредита – 29 декември 2030 г.

– Погасителен план – 24 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 96 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.

– Валута, в която се извършват плащанията – лева.

– Обезпечения - имоти на Дружеството.

Облигационен заем : – ISIN код на емисията – BG2100009179;

– Размер на облигационната емисия към 30.06.2023 г. – 4 000 хил. евро (към 2021 г. - 5 000 хил. евро)

– Брой облигации – 10 000 броя;

– Вид на облигациите – обикновени;

– Вид на емисията – публична;

– Срок на емисията – 8 години (96 месеца);

– Валута: евро;

– Лихва - 4.50 % проста годишна лихва;

- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно

- Обезпечение - имоти на Дружеството

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестициони кредити Предприятието застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

През периода Предприятието не е встъпвало в договори за заем в качеството си на заемодател и не е предоставяло гаранции на трети лица.

12. Други доходи

	30.06.2023	30.06.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от неустойки	-	225
	<u>-</u>	<u>225</u>

13. Възнаграждения на персонала

13.1. Разходи за персонала

	30.06.2023	30.06.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за заплати	(28)	(18)
Разходи за осигуровки	(4)	(0)
	<u>(32)</u>	<u>(18)</u>

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2023 г.

14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват :

	30.06.2023	30.06.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Застраховки	(11)	(5)
Административно и счетоводно обслужване	(26)	(13)
Разходи за регулаторни и други такси	(13)	(7)
Други разходи	(5)	(3)
Нотариални такси	-	-
	<u>(55)</u>	<u>(28)</u>

15. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30.06.2023	30.06.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(106)	(104)
Разходи за лихви и неустойки	-	(8)
	<u>(106)</u>	<u>(112)</u>

16. Финансови разходи

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

	30.06.2023	30.06.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(603)	(674)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	<u>(603)</u>	<u>(674)</u>
Разходи за банкови такси и комисионни	(1)	(32)
Финансови разходи	<u>(604)</u>	<u>(706)</u>

17. 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:

	30.06.2023	30.06.2022
Печалба / (Загуба) за периода (в хил. лв.)	479	870
Среднопретеглен брой акции	23 379 995	23 379 995
Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)	<u>0.02</u>	<u>0.04</u>

18. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 юни 2023 г. включват дъщерното дружество и ключов управленски персонал.

Свързаните лица на дружеството включват ключов управленски персонал и дъщерното предприятие – обслужващо дружество. Дружеството извършва сделки със свързани лица както следва :

- Възнаграждения по ДУК
- Възнаграждания за обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦДС
- Задължение по договор за наем на недвижим имот
- Предоставена гаранция по договор за наем на недвижим имот

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

18.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите.

Възнаграждения на ключов ръководен персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството се състои от членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2023	30.06.2022
Възнаграждения	(28)	(18)
	(28)	(18)

18.2 Разчети със свързани лица в края на периода

(а) Сделки с дъщерно предприятие

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2023	31.12.2022
Такса обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦДС	(-)	(88)
Договор на наем инв. имот	(1 000)	(1 800)
Депозит-гаранция по договор за наем	100	(271)

(б) Вземания от дъщерни предприятия

30.06.2023 31.12.2022

	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски и други вземания	319	18
	<u>319</u>	<u>18</u>

18. Събития след края на отчетния период

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване в междинния финансов отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този междинен финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите 24.07.2023 г.