

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

УВЕДОМЛЕНИЕ

**за финансово състояние на консолидирана основа
за трето 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 две дъщерни дружества, придобити със 100% дялово участие:

1. СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
2. ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА 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 30.09.2023 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

Предприятието – майка се представлява и управлява към 30.09.2023 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Пояснителни бележки

Към 30 септември 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 26.27 % от капитала на Групата.

1. Важни събития

1.1. Важни събития за периода от 01 януари 2023 г. до 30 септември 2023 г.

В периода от 01 януари 2023 г. до 30 септември 2023 г. е извършена продажба на 100 % от дружествените дялове на капитала на дъщерното дружество „Рест енд Флай“ ЕООД в резултат на това е реализирана печалба в размер на 300 хил. лв.

В периода от 01 януари 2023 г. до 30 септември 2023 г. с Решение на общо събрание на акционерите от 14.07.2023 г. е увеличен капитала на „Балчик Лоджистик Парк“ ЕАД с непарична/апортна вноска 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, община Балчик, област Добрич, с адрес гр. Балчик, ж. к. Марина сити, ул. Приморска, на площ по кад. скица 2 103 кв.м.

В периода от 01 януари 2023 г. до 30 септември 2023 г. в изпълнение на Решение на общо събрание на акционерите от 14.07.2023 г. е извършена продажбата на 100% от акциите на дъщерно дружество „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД, в резултат на което е реализирана печалба в размер на 154 хил. лв.

В периода от 01 януари 2023 г. до 30 септември 2023 г. в изпълнение на Решение на общо събрание на акционерите от 15.03.2023 г. са придобити 100% от акциите на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД, гр. София, ЕИК: 204373059.

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

Други важни събития, настъпили през периода 01 януари 2023 г. до 30 септември 2023 г. не оказват съществено влияние на финансовите показатели на Групата.

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

Пояснителни бележки

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.

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

Пояснителни бележки

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.

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 минимализиран.

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

Пояснителни бележки

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 определени 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

НАИМЕНОВАНИЕ	Абрев.	Текуща година	Предходна година
Финансов резултат	ФР	8 692	7 854
Нетни приходи от продажби	ПрП	5 087	6 958
Разходи от оперативната дейност	РхД	3 876	5 243
Собствен капитал	СК	47 351	46 839
Пасиви	Пас	38 767	42 995
Сума на реалните активи	СРАк	18 458	20 144
Текущи активи	КА	18 458	20 144
Текущи пасиви	КЗ	18 017	18 914
Текущи задължения	ТЗ	18 017	18 914
Текущи вземания	КВз	11 361	14 461
Парични средства	П	1 735	351
Средна наличност на КМА	СНкма	(30)	
Материални запаси	МЗ	5 362	5 332
Краткоср. фин. активи	КФА	13 082	14 650
Показател за рентабилност		стойност	
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	1.71	1.13
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	0.18	0.17
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	0.22	0.18
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.47	0.39
Съотношението Пасиви/Активи		45.0%	47.9%
Съотношението Активи под наем / Инвестиционни имоти	53 997	74%	
Коефициент на покритие на разходите за лихви	Печалба преди лихви и данъци / разходи за лихви	1.81	1.92
Текуща ликвидност		1.02	1.07
Показател за ефективност		стойност	
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	1.31	1.33

Пояснителни бележки

Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	0.76	0.75
Показател за ликвидност		стойност	
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	1.02	1.07
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	0.73	0.78
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	0.001	0.009
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.10	0.02
Показател за фин. Автономност		стойност	
Коефициент на фин. Автономност	КФА	1.22	1.09
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	0.82	0.92

4. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързани лица

Сделките със свързаните лица към 30 септември 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 третото тримесечие на 2023 г. относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти (49 131 хил. лв. на предприятието майка и 4 866 хил. лв. на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ ЕАД) или общо 53 997 хил. лв. спрямо общата стойност на недвижимите имоти 72 800 хил. лв. е 74 %. 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.
- Комплекс Мурсалица – к. к. Пампорово, собственост на специализирано дъщерно дружество „Хотел Мурсалица“ ЕАД

Пояснителни бележки

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

През третото тримесечие на 2023 г. не са извършвани покупки и/или продажби на активи (извън активите в специализирани предприятия – притежаващи недвижими имоти) надвишаващи 5 % от стойността на инвестициите в недвижими имоти.

Дата: 20.11.2023 г.

Изпълнителен директор:

/Красимир Стоянов/

Съставител:

/Светослава Лазова/