



„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2021 г.

Годишен консолидиран доклад за дейността

Докладът за дейността на Групата СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ 2021 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2/19.11.2021 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2).

Съветът на директорите на Предприятието-майка оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2021 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Правен статут и обща информация за Групата

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ (Предприятието-майка) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 148031273.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е България, гр. Бургас, ул. Генерал Скобелев № 10, ет. 3

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

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 за финансов надзор.

Обслужващо дружество на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД, а банка депозитар – Райфайзенбанк АД.

През четвъртото тримесечие на 2017 г. публичното дружество придобива 100% капитала на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД. То е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103968430 със седалище и адрес на управление – гр. Несебър, кк Слънчев Бряг, х-л Кукс Клуб.

През 2020 г. публичното дружество придобива 100 % от дяловете на РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД - специализирано дружество съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Регистрирано е в Търговски регистър с ЕИК 204645178, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Слатина, бул. Брюксел № 1

През 2021 г. СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ придобива 100 % от капитала на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД – специализирано дружество, съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляващи дългосрочна инвестиция в дъщерно предприятие. Акциите са 993 600 броя, с номинална стойност 1 лв., закупени на цена 3 000 хил. лв.

Дружествата нямат клонове в страната и чужбина

Основната дейност на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД, съгласно устава му, включва търговско представителство и посредничество, комисионна дейност и др., а съгласно договор за обслужващо дружество със СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ :

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;



„Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2021 г.

- 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 АДСИЦ

Основната дейност на РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, съгласно справка в търговския регистър е даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.

Основната дейност на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, съгласно справка в търговския регистър е Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения

Инвестиционните цели, които Групата си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност чрез разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на предприятието-майка чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на предприятието-майка;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- осигуряване на ликвидност за акционерите на предприятието-майка, вкл. чрез регистриране на акциите на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Капитал

Към 31 декември 2021 г. капиталът на предприятието-майка възлиза на 23 379 995 лв., разпределен в 23 379 995 обикновени безналични, поименни акции с право на глас, номинална стойност 1 лв. за една акция и ISIN код на емисията BG2100009179.

Акциите на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ са регистрирани за търговия на Българска фондова борса - София АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През 2021 г. са прехвърлени общо 1 854 001 броя акции, минималната цена на търгуване на акциите е 2.60 лв. за акция, и максималната е 2.74 лв. за акция. Последните сделки с акции на дружеството са от 30.12.2021 г. по цена 2.74 лв. на акция.

Към 31 декември 2021 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица.

Предприятието-майка няма акционери със специални контролни права.

Предприятието-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Няма служители на Предприятието-майка, които да са и негови акционери.

Към 31 декември 2021 г. акционерите на Дружеството-майка, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността

31 декември 2021 г.

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Булконтракт 2003 ЕООД	7 551 822	32.30	Пряко

През периода Дружеството-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2021 г. не притежава собствени акции.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството-майка и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството-майка или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

През 2021 г. и 2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е взело решение за разпределяне на дивидент за 2020 г. и съответно за 2019 г. предвид разпоредбите за преобразуване на финансовия резултат по чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС

Органи на управление

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството има едностепенна система на управление в следния състав:

Красимир Стоянов Стоянов – Член на СД и Изпълнителен директор;

2. Вилиана Петрова Божилова – Председател на СД;

3. Розалия Георгиева Калвакова – Член на СД

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента

Към 31 декември 2021 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството-майка и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството-майка, собственост на членовете на Съвета на директорите.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2021 г.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Не са налице споразумения между Дружеството-майка и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Размер на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи.

- получени суми и непарични възнаграждения – съгласно Устава на Дружеството-майка, членовете на Съвета на директорите на Дружеството-майка получават месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите. То не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

На ключовия управленски персонал през 2021 г. са начислени възнаграждения в размер на 29 хил. лв. и 4 хил. лв. осигуровки.

Групата няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни.

Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

- сума, дължима от емитента за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Дружеството няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Компетентностите на Общото събрание на акционерите се свеждат до промени на устава, решения за преобразуване и прекратяване на Дружеството-майка, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори на Дружеството, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции и др.

Промени в Устава на Дружеството могат да се извършват само от Общото събрание на акционерите, но след одобрение от Комисията за финансов надзор.

Компетенциите на Съвета на директорите са заложи в Устава на Дружеството-майка като включват, но не се изчерпват с:

- организация изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контрол върху воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, внасяне на годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях; – и др.

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв.

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2021 г.

Не са налице споразумения между Групата и управителните ѝ органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари своето корпоративно управление, тъй като то има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Групата и за нейното бъдещо развитие. С влизането в сила на промените в законодателството през 2016 г., Групата спазва Националния кодекс за корпоративно управление. Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на Групата пред обществото.

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК е неразделна част от настоящия доклад за дейността.

Рискове

Основните финансови инструменти, които използва Групата са вземания, банкови заеми, търговски и други задължения. Прилаганите от Групата в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове се базира на идентифицирането и управлението на следните рискове:

Валутен риск

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро, а паричните ѝ средства са предимно в български лева. Предви фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1EUR= 1.95583 лв., валутният риск Групата е минимизиран в максимална степен.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент формиран от променлив елемент и фиксирана надбавка, но и зададен минимален размер като предвид измененията на променливия елемент, през целия период прилаганите лихвени проценти по заемите са били фиксирани. 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.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. предоставяне на заеми, възникване на вземания от клиенти и други. Излагането на Дружествата от Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Дружествата от групата редовно следят за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Дружествата не са изложени на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2021 г.

Групата не е предоставяла обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата.

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

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групат отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания.

Преглед на дейността на Групата през 2021 г.

Групата е сформирана през четвъртото тримесечие на 2017 г., когато СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ придобива 100 % от капитала на обслужващото си дружество СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД.

През третото тримесечие на 2020 г. Предприятието-майка придобива и 100 % от дяловете специализираното дружество на РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД. Към 31 декември 2021 г.

В началото на 2021 г. СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ придобива 100 % от капитала на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД – специализирано дружество, съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляващи дългосрочна инвестиция в дъщерно предприятие. Акциите са 993 600 броя, с номинална стойност 1 лв., закупени на цена 3 000 хил. лв.

Групата се състои от Предприятие-майка и три дъщерни дружества.

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2021 г. е печалба в размер на 3 021 хил. лв. (31.12.2020 г.: 358 хил. лв. печалба). Най-значимите приходни и разходни позиции касаят приходи от услуги, извлечени от имотите през периода в размер на 2 458 хил.лв.

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2021 г. е 90 057 хил. лв. (31.12.2020 г.: 92 260 хил. лв.), от които нетекущите са в размер на 82 759 хил. лв. (31.12.2020 г.: 88 116 хил. лв.)

Текущите пасиви към 31.12.2021 г. са в размер на 11 617 хил. лв. (31.12.2020 г.: 9 323 хил. лв.).

Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2021 г. е в размер на 47 544 хил.лв. . (31.12.2020 г.: 44 523 хил. лв.).

През 2021 г. Дружеството осъществява сделки продажби на инвестиционни имоти съгласно предварителни договори от 2019 и 2021 г.

През 2021 г. Дружеството-майка не е предоставяло аванси за придобиване на инвестиционни имоти и не е придобивало инвестиционни имоти.

Към 31.12.2021 г. инвестицията в дъщерни предприятия е в размер на 12 794 и е отразена по метода на себестойността.

Приоритет на ръководството е осигуряването на ликвидни средства за посрещане на текущите си задължения, в резултат на което договорените падежи на плащанията по заемите са съобразени с падежите и размерите на очакваните постъпления от управлението на инвестиционните имоти (наеми и др.)

Съветът на директорите очаква, че Групата има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът на действащо предприятие е уместно използван.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2021 г.

Важни научни изследвания и разработки

През 2021 г. няма извършени научни изследвания и разработки в дружествата от Групата.

Важни събития през 2021 г. и информация за сключени съществени сделки

Дружеството-майка е приело възможността, предоставена по смисъла на Реда за отсрочване и уреждане на задължения към банки, във връзка с въведеното на 13 март 2019 г. от Народното събрание извънредно положение, произтичащо от пандемията от COVID-19 и насоките на Европейския банков орган (ЕБО) относно законодателните и частните мораториуми върху плащания по кредити във връзка с COVID-19 (EBA/GL/2021/02). Дружеството-майка е предприело действия по отсрочване на лихва и главница по банкови кредити.

През 2021 г. с договор за покупко-продажба да дружествени дялове по чл. 129 от ТЗ на 23.09.2021 г. Предприятието-майка придобива 100 % от дружествените дялове на РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД съгласно чл. 22а, ал.1 от ЗДСИЦ, представляващи дългосрочна инвестиция в дъщерно предприятие. Дяловете са 29 204 броя, закупени на цена 10 500 хил. лв.

Предвиждано развитие на Дружеството

Основната инвестиционна цел на Групата е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем/аренда или продажба.

През 2021 г. Групата възнамерява да придобие или изгради проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри на застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

Групата ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Групата не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

Разкриване на регулирана информация

През 2021 г. Групата разкрива регулирана информация чрез Infostock.bg, X3 и e-Register.

Допълнителна информация по Наредба № 2 от 09.11.2021 г. (в случай, че не е посочена на друго място в доклада за дейността)

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Основната дейност на Групата се състои в продажба или отдаване под наем на недвижими имоти.

Групата притежава портфейл от активи, намиращи се в различни региони на Република България – Балчик, Несебър, София:

- поземлен имот в гр. Балчик, обл. Добрич, справедлива стойност в размер на 7 003 хил. лв.
 - поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг, заедно с построения в него хотелски комплекс по предходно наименование „Арония Бийч“ с балансова стойност в размер на 28 468 хил. лв. Имотът е придобит през 2016 г.
 - хотелски комплекс по предходно наименование „Делта Палас“ в гореспоменатия поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг с балансова стойност в размер на 13 620 хил. лв. Имотът е придобит през 2017 г.
 - хотелски комплекс по предходно наименование „Мета Бийч“ в гореспоменатия поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг с балансова стойност в размер на 6 227 хил. лв. Имотът е придобит през 2018 г.
 - Поземлен имот и сграда, в близост до Летище София, с балансова стойност 3 419 хиляди лева
 - През отчетния период дружеството закупува дялове на специализирано дружество по чл. 28 ЗППЦК, инвестиционните имоти, които притежава това дружество се намират на територията на гр. Балчик, и представляват – земи и сгради с обща отчетна стойност 3 139 хиляди лева
- Балансовата стойност на инвестиционните имоти на Групата към 31 декември 2021 г. е 73 246 хил. лв. (2020 г.: 80 594 хил. лв.), която включва освен гореизброените поземлени имоти и сгради, и предоставен аванс по предварителен договор за придобиване на имоти в размер на 11 368 хил. лв.

Приходите от дейността могат да се представят както следва:

Нетни приходи от продажби на услуги

- Приходи от продажби на услуги, реализирани от имот в кк Сл. Бряг 2 400 хил. лв.
- Приходи от продажби на услуги, реализирани от имот гр. София 3 хил. лв.
-

Нетни приходи други от оперативна дейност

- Приходи от продажба на инвестиционни имоти – 2 046 хил. лв.
- Приходи от неустойка по договор - 567 хил. лв.

Приходите на Дружеството са от България, където се намира седалището на Дружеството и са локализираните активите му.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

През отчетния период основните източници на финансиране на дейността на Групата са постъпленията от клиенти.

3. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на емитента.

- През 2021 г. СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ придобива 100 % от капитала на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД – специализирано дружество, съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляващи дългосрочна инвестиция в дъщерно предприятие. Акциите са 993 600 броя, с номинална стойност 1 лв., закупени на цена 3 000 хил. лв.

- Дружеството-майка подписва споразумение към предварителен договор да продажба на недвижими имоти от 03.06.2019 г. с Булконтракт 2003 ЕАД за предооговаряне срока за финализиране на сделката за продажба на недвижими имоти.
- На Редовно Общо събрание на акционерите на Дружеството-майка, проведено на 21.06.2021 г. е прието решение за промяна на членове на Съвета на директорите и решение за промяна на адреса на управление на дружеството вписани в ТР на 29.06.2021 г.
- Събития, настъпили през третото тримесечие на 2021 г.:
- Подписано е допълнително споразумение по договор за кредит с ТЕКСИМ БАНК АД с Дружеството - майка
- Продадени са инвестиционни имоти на Дружеството-майка съгласно предварителен договор за покупко-продажба от 2021 г.
- Събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2021 г.:
- Подписано е споразумение към предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 12.06.2017 г. с Астера Първа Банско ЕАД – правоприменник на Пампорово Пропърти ЕООД за предооговаряне срока за финализиране на сделката
- Продадени са инвестиционни имоти на дружеството съгласно предварителен договор за покупко-продажба от 2019 г.
- Подписан е предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти с Гама Финанс ЕООД

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През отчетния период Групата няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2021 г. не са настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на Групата

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През 2021 г. Групата няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2021 г.

Групата се състои от следните дружества:

	2021	2020
	%	%
Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ – Дружество - майка		
Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД	100,00%	100,00%
Рест Енд Флай ЕООД	100,00%	100,00%
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	100,00%	-

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Към 31 декември 2021 г. Дружеството-майка е страна по следните договори за кредит:

Банков инвестиционен кредит: Лихвен процент – сбор от стойността на 1-месечен EURIBOR + надбавка; Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. задължението възлиза на 9 100 хил. евро (17 798 хил. лв.); Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита

Банков кредит - овърдрафт: Лихвен процент – сбор от Референтен лихвен процент + надбавка; Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. задължението възлиза на 500 хил. лв.; Лихвата се начислява ежедневно върху размера на използваната част от овърдрафта.

Банков инвестиционен кредит: Лихвен процент – сбор от БЛП в BGN на банката+надбавка; Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. задължението възлиза на 3 265 хил. лв.; Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.

Банков инвестиционен кредит: Лихвен процент – сбор от стойността РЛПККК на банката + надбавка; Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. задължението възлиза на 2 850 хил. лева; Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита

Облигационен заем : – ISIN код на емисията – BG2100009179;

- Размер на облигационната емисия към 31.12.2021 г.– 7 000 хил. евро (2020 г.: 9 000 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

Дъщерните дружества на Супер боровец пропърти фонд АДСИЦ са страна по получени краткосрочни заеми в общ размер на 1 211 хил. лв.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размера на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поетото задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба , както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Групата нямат предоставени заеми.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период Дружествата от Групата не са извършвали увеличение на акционерния капитал чрез нова емисия на ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Групата не е публикувало прогнозни резултати от дейността за текущата финансова година, поради което подобно сравнение и анализ не са приложими.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Групата не е променяло целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

От учредяването на Дружеството-майка до момента то се е финансирало чрез собствен и привлечен капитал. Развитието и завършването на настоящите проекти на Дружеството, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизиране на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличаване на капитала на Дружеството или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти, съобразно спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През 2021 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на Групата

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Дружеството-майка прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешно фирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Групата е длъжна да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През отчетната финансова година няма промени в управителните и надзорните органи, които да не са оповестени

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения през 2021 г. са както следва:

- Гергана Русева Иванова - изплатени възнаграждения в размер на 21 152 лв.

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения и такива не са били предоставяни.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Дружеството няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31 декември 2021 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции и облигации, емитирани от Дружеството-майка и не се ползват със специални права за придобиването на такива.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания ял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Групата не са известни такива договорености.

20. Информация за всящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружествата от групата няма всящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК и съгласно Устава на Дружеството има назначен на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите – г-н Иван Славов.

Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:

гр. Бургас , ул. Генерал Скобелев № 10, ет. 3

телефон: + 359 887 83 66 17; e-mail: office@sbf.biz

Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период не са настъпили други важни събития за дружеството-майка и неговите дъщерни дружества, които да не са оповестени.

**„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Годишен консолидиран доклад за дейността

31 декември 2021 г.

Пандемията на коронавируса (COVID-19) беше потвърдена от Световната здравна организация в началото на 2020 и се разпространи от Китай из целия свят, причинявайки нарушения на обичайната дейност на бизнеса.

На 13 март 2020 година, Народното събрание на Република България обяви извънредно положение в страната заради коронавируса и бяха въведени засилени противоепидемични мерки и ограничения.

Наложени са строги противоепидемични мерки и ограничения, които водят до нарушаване на нормалната икономическа дейност почти на всички стопански субекти в страната. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса е сложно и практически невъзможно да бъдат оценени с точност на този етап. Приети са редица важни социално-икономически мерки и съпътстващи законодателни промени, които да смекчат ефектите и подпомогнат бъдещо възстановяване на българската икономика. Предвид горните обстоятелства, във финансовия отчет за годината, приключила на 31 декември 2021 г., ситуацията, свързана с COVID-19 представлява съществено некоригиращо събитие.

В началото на 2022 г. Русия започна военни действия срещу Украйна. В световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Инфлацията нарастна в продължение на вече съществуващата в резултат на Covid-19. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на военния конфликт в Украйна върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството, и е възможно да има съществен негативен ефект върху дейността и съответно върху финансовите резултати от дейността на Дружеството.

KRASIMIR
STOYANOV
STOYANOV

Digitally signed by
KRASIMIR STOYANOV
STOYANOV
Date: 2022.04.04
15:13:06 +03'00'

Изпълнителен директор:.....

/Красимир Стоянов/

Декларация за корпоративно управление

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

- 1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Групата в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)**

Групата спазва изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и не прилага допълнителни практики на корпоративно управление, в допълнение към него.

Управлението на Групата се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на директорите; процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на директорите; структурата и компетентността му; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси; необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Предприятието-майка.

Управлението на Групата се ръководи от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството-майка и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересувани лица, както и да накърнят авторитета на Групата като цяло.

Всички служители на Групата са запознати с установените нормите на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

- 2. Обяснение от страна на Групата кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква (а) или (б) не спазва и какви са основанията за това, съответно когато не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление -основания за това**

Групата спазва Националния кодекс за корпоративно управление по отношение на всички приложими за дейността му негови изисквания.

- 3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска във връзка с процеса на финансово отчитане**

Вътрешен контрол и управление на риска

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Групата и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Групата. Корпоративните ръководства приемат правила, които осигуряват оповестяване на годишна база на нефинансова информация в съответствие с националното законодателство

и приложимото европейско право. Те са ангажирани с прилагане на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие. Групата включва към годишните си доклади информация как и до каква степен дейността му може да се квалифицира като екологично устойчива.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Групата регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Групата може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие.

Вътрешен контрол

Всяка година Групата преглежда и потвърждава степента на съответствие с политиките на Националния кодекс за корпоративно управление. Въпросите, отнесени до Съвета на директорите изискват всички значителни планове и програми, да са получили изрично одобрение от Съвета на директорите.

Предвидени са предели на правомощията, за да се гарантира, че са получени подходящите одобрения, ако Съвета на директорите не е длъжен да се увери в разпределението на задачите.

Финансовите политики, контроли и процедури на Дружеството-майка са въведени и се преразглеждат и актуализират редовно.

Етичният кодекс, определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството-майка преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Групата са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Групата, е обект на одобрение от Съвета на директорите.

Годишен преглед на вътрешната контролна среда се извършва от Съвета на директорите, със съдействието на Одитния комитет.

Външният регистриран одитор прави преглед и докладва за съществени въпроси, включени в одиторския доклад.

Вътрешен одит

Одитният комитет прави преглед на основните заключения от вътрешните и външните одитни проверки.

Вътрешните одити се осъществяват под контрола на Председателя на Одитния комитет. Докладите се разглеждат от одитния комитет, за да се гарантира, че действията, за справяне с идентифицираните проблеми, са изпълнени. Председателят на Одитния комитет докладва ежегодно относно ефективността на оперативните и финансови контроли в Групата.

Процесът за оценка на вътрешна контрол се наблюдава от ръководния екип, който оценява степента на съответствие с контролите, политиките и процесите, като резултатите са прегледани и тествани от екипа за вътрешен одит на базата на извадков принцип. Извършват се прегледи след приключване на съществени проекти и инвестиции, като резултатите се докладват на Съвета на директорите.

Декларация на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансовия отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, Съветът на директорите не може да възпрепятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Съветът на директорите осигурява ефективно взаимодействие на Групата с акционерите – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

През 2021 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО, с изключение на промените свързани с акциите притежавани от Булконтракт – 2003 ЕООД, както е видно от таблицата по-долу.

Към 31 декември акционерите на Дружеството-майка, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Булконтракт 2003 ЕООД	7 551 822	32.30	Пряко

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Предприятието-майка финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Предприятието-майка и ограничения върху правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Предприятието-майка са определени в Устава на и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Предприятието-майка и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2021 г.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години.

След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Предприятието-майка, одобряване и приемане на годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции и др.

Съгласно Устава на "СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, Съветът на директорите се избира и освобождава от общото събрание на акционерите на дружеството с мнозинство от 2/3 от представения на събранието капитал и се състои от три до девет члена.

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице, чрез определен от него представител.

За членове на съвета не могат да бъдат избрани лица, които:

1. са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
2. към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да са независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. или т.3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на дружеството.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на директорите:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Групата;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Групата и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения, свързани с емисия нови акции и/или облигации, в случаите и в размер посочени в Устава на групата;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

4. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Предприятието-майка и техните комитети

Съвет на директорите

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2021 г.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството-майка се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета на директорите. /Има промяна в състава на Съвета на директорите в Дружеството през 2021 г. – виж. раздел Органи на управление/.

Съветът на директорите решава всички оперативни въпроси, свързани с управлението на дружеството, които не са отнесени към изричната компетентност на общото събрание на акционерите, съгласно разпоредбите на Закона или на Устава на дружеството.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Функции и задължения на Съвета на директорите:

Съветът на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите.

Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството.

Съветът на директорите при изпълнение на своите функции се стреми да следва икономическите, социалните и екологически приоритети на дружеството. Същият насърчава прилагането и съблюдава спазването от страна на дъщерните дружества на възприетите принципи за устойчиво развитие на групово ниво, когато това е приложимо.

Съветът на директорите следва политиката на Дружеството в областта на риска. Под контрола на Съвета на директорите функционира финансово-счетоводната система на Дружеството.

Съветът на директорите спазва законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството, съобразно приетите Устав на Дружеството и Правила за работа на съвета на директорите.

Основно задължение на Съвета на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е да дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на Дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съветът на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е дефинирал и следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на Дружеството информация.

Съветът на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ изготвя годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите.

Избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите:

Съгласно Устава на дружеството членовете на съвета на директорите се избират и освобождават от общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години и могат да бъдат преизбирани без ограничение. Решенията за избор на членове на Съвета на директорите се взимат с мнозинство от 2/3 от представения на събраниято капитал.

Структура и компетентност:

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2021 г.

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ. Решенията на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство от всички негови членове.

Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Броят и качествата на независимите директори гарантират интересите на акционерите. Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, Устава на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция.

След избирането им, новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ става посредством прозрачна процедура, която осигурява, освен всичко останало, навременна и достатъчна информация за личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания.

Дейността на членовете на Съвета на директорите е обект на ежегодна оценка. Същите надлежно се информират за новите тенденции в областта на корпоративното управление и устойчиво развитие.

Съгласно Устава на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничение.

Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите:

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се приемат с решение на Общото събрание на акционерите в съответствие с приетата от Дружеството Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите. Тя следва да е съобразена с нормативните изисквания по отношение на структура и съдържание.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ отчитат:

- Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета в дейността и резултатите на Дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството, както и неговото устойчиво развитие.

Съгласно Политика за определяне на възнагражденията на Съвета на директорите, Дружеството не предоставя като променливо възнаграждение на членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Възнагражденията на независимите директори са постоянни и отразяват участието в заседания, изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

Одитен комитет

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Групата, са избрани членовете на Одитния комитет, мнозинството от които са независими съгласно чл. 107 от ЗНФО

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 май годишен доклад за дейността си;
- и др.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители.

Корпоративното ръководство на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Корпоративното ръководство на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Корпоративното ръководство на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите, включително и чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите, когато това е възможно и необходимо и когато се създаде нормативен регламент и има надеждна и сигурна техническа възможност.

Корпоративните ръководства поддържат база данни с контакти на свои акционери, притежаващи 5 или над 5% от капитала на дружеството.

Всички членове на корпоративното ръководство на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ присъстват на общите събрания на акционерите на Дружеството.

6. Описание на политиката на многообразието, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или

**„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2021 г.

образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период

Дружеството попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие.

**04 април 2022 г.
гр. Бургас**

**Изпълнителен директор: _____
/Красимир Стоянов/**

**KRASIMIR
STOYANOV
STOYANOV** Digitally signed
by KRASIMIR
STOYANOV
STOYANOV
Date: 2022.04.04
15:13:48 +03'00'

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

**Консолидиран финансов отчет
за годината, завършваща на 31 декември 2021 г.**

С доклад на независимия одитор



Съдържание

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.....	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци.....	4
Бележки към консолидиран финансов отчет	5

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31.12.2021 г. хи.л. лв.	31.12.2020 г. хи.л. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	12	-	1
Инвестиционни имоти	13	73 246	80 594
Репутация		9 511	7 520
Отсрочени данъчни активи		2	1
Общо нетекущи активи		82 759	88 116
Текущи активи			
Материали		15	-
Стоки	14	5 352	-
Други		9	-
Търговски и други вземания	17	1 564	3 851
Парични средства	18	358	293
Общо текущи активи		7 298	4 144
Общо активи		90 057	92 260
Собствен капитал			
Акционерен капитал	19 а	23 380	23 380
Премии резерв	19 а	13 668	13 668
Резерв от справедлива стойност	19 б	872	872
Натрупани печалби		9 624	6 603
Неконтролиращо участие		-	-
Общо собствен капитал за собственици на		47 544	44 523
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	21	9 779	13 690
Задължения по банкови заеми	21	21 081	24 724
Други нетекущи задължения		36	-
Общо нетекущи пасиви		30 896	38 414
Текущи пасиви			
Задължения по облигационни заеми	21	3 912	3 912
Задължения по банкови заеми	21	3 333	1 818
Търговски и други задължения	23	487	884
Задължения по получени търговски заеми	23	1 177	645
Получени авансови плащания от клиенти	23	2 691	2 064
Провизии		17	-
Общо текущи пасиви		11 617	9 323
Общо пасиви		42 513	47 737
Общо собствен капитал и пасиви		90 057	92 260

Бележките на страници 5 до 39 са неразделна част от този Консолидиран финансов отчет.

(Красимир Стоянов) KRASIMIR
Изпълнителен директор STOYANOV
STOYANOV
Date: 2022.04.04
15:14:07 +03'00'

(Розалия Калвакова)
Съставител

Съгласно доклад на независимия одитор :

(Таня Станева) Tanya
Регистриран одитор, отговорен за одита Dimitrov
a Staneva
Digitally signed by Tanya
Dimitrova
Staneva
Date: 2022.04.30
16:53:08 +03'00'

Rozaliya
Georgieva
Kalvakova
Digitally signed by
Rozaliya Georgieva
Kalvakova
Date: 2022.04.04
15:16:11 +03'00'

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

За годината, завършваща на

	Пояснения	31.12.2021 г. хил. лв.	31.12.2020 г. хил. лв.
Приходи от услуги	6	2 458	1 402
Приходи от стоки	6	18	10
Разходи за материали	9	(600)	(369)
Разходи за външни услуги	9	(779)	(513)
Разходи за амортизации		(3)	-
Разходи за персонала	10	(890)	(820)
Други разходи	8	(307)	(266)
Брутна Печалба/(Загуба)		(103)	(556)
Приходи от правителствена помощ		43	-
Други приходи	7	570	699
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти - нетно	7	2 089	1 626
Печалба / (Загуба) от освобождаване от нетекущи активи (нетно)	7	2 046	-
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		4 645	1 769
Финансови приходи		1	-
Финансови разходи	11	(1 627)	(1 412)
Финансови приходи/(разходи), нетно		(1 626)	(1 412)
Печалба/(Загуба) преди данъци		3 019	357
Разходи за данъци върху дохода		2	1
Печалба/(Загуба) за периода от продължаващи дейности		3 021	358
Печалба/(Загуба) за периода		3 021	358
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход/(загуба) за периода		3 021	358
Печалба/(Загуба) на акция в лева	20	0.13	0.02

Бележките на страници 5 до 39 са неразделна част от този Консолидиран финансов отчет.

(Красимир Стоянов)
Изпълнителен директор

KRASIMIR
STOYANOV
STOYANOV
STOYANOV
Digitally signed by
KRASIMIR
STOYANOV
STOYANOV
Date: 2022.04.04
15:14:31 +03'00'

Съгласно доклад на независимия одитор :

(Таня Станева)
Регистриран одитор, отговорен за одита

Tanya
Dimitrova
Staneva
Digitally signed by
Tanya Dimitrova
Staneva
Date: 2022.04.30
16:53:47 +03'00'

(Розалия Калвакова)
Съставител

Rozaliya
Georgieva
Kalvakova
Digitally signed by
Rozaliya Georgieva
Kalvakova
Date: 2022.04.04
15:16:47 +03'00'

Отчет за промените в собствения капитал

хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Резерв от справедлива стойност	Натрупани печалби	Неконтролиращо участие	Общо
Баланс на 1 януари 2020 година	23 380	13 668	872	6 245	-	44 165
Текущ финансов резултат	-	-	-	358	-	358
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	358	-	358
Салдо на 31 декември 2020 година	23 380	13 668	872	6 603	-	44 523
Салдо на 1 януари 2021 година	23 380	13 668	872	6 603	-	44 523
Текущ финансов резултат	-	-	-	3 021	-	3 021
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	3 021	-	3 021
Баланс на 31 декември 2021 година	23 380	13 668	872	9 624	-	47 544

Бележките на страници 5 до 39 са неразделна част от този Консолидиран финансов отчет.

(Красимир Стоянов)
Изпълнителен директор

KRASIMIR
STOYANOV
STOYANOV

Digitally signed by
KRASIMIR STOYANOV
STOYANOV
Date: 2022.04.04 15:14:56
+03'00'

(Розалия Калвакова)
Съставител

Rozaliya
Georgieva
Kalvakova

Digitally signed by
Rozaliya Georgieva
Kalvakova
Date: 2022.04.04
15:17:07 +03'00'

Съгласно доклад на независимия одитор :

(Таня Станева)
Регистриран одитор, отговорен за одита

Tanya
Dimitrova
Staneva

Digitally signed by Tanya
Dimitrova Staneva
Date: 2022.04.30 16:54:28
+03'00'

Отчет за паричните потоци

За годината, завършваща на 31 декември

	31.12.2021 г. хил. лв.	31.12.2020 г. хил. лв.
Парични потоци от оперативната дейност		
Постъпления от контрагенти	4 460	2 125
Плащания от контрагенти	(3 037)	(1 048)
Плащания, свързани трудови възнаграждения	(624)	(780)
Възстановени (платени) други данъци	(1 454)	(259)
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	(60)	-
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	280	514
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(435)	552
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Постъпления от имоти, машини и оборудване	-	10
Плащания за придобиване на инвестиции	(222)	-
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	7 689	-
Предоставени заеми	-	(50)
Постъпления от предоставени заеми	-	130
Получени лихви по предоставени заеми	9	17
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	7 476	107
Парични потоци от финансовата дейност		
Получени заеми	508	2 850
Плащания за главници по получени заеми	(5 978)	(2 219)
Плащания за лихви по получени заеми	(1 506)	(1 347)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	(6 976)	(716)
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода	65	(57)
Парични средства в началото на периода	293	350
Пари и парични еквиваленти в края на периода	358	293

Бележките на страници 5 до 39 са неразделна част от този Консолидиран финансов отчет.

(Красимир Стоянов)
Изпълнителен директор

KRASIMIR
STOYANOV
STOYANOV
Digitally signed by
KRASIMIR STOYANOV
STOYANOV
Date: 2022.04.04
15:15:12 +03'00'

Съгласно доклад на независимия одитор :

(Таня Станева)
Регистриран одитор, отговорен за одита

Tanya
Dimitrova
a Staneva
Digitally signed by
Tanya
Dimitrova
Staneva
Date: 2022.04.30
16:54:54 +03'00'

(Розалия Калвакова)
Съставител

Rozaliya
Georgieva
Kalvakova
Digitally signed by
Rozaliya Georgieva
Kalvakova
Date: 2022.04.04
15:17:24 +03'00'

Бележки към консолидиран финансов отчет

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Бележки към консолидиран финансов отчет	5
1. Статут и предмет на дейност и база за изготвяне	6
2. Функционална валута и валута на представяне	7
3. Използване на приблизителни оценки и преценки	7
4. Промяна в значимите счетоводни политики	8
5. Придобиване на дъщерни предприятия	9
6. Приходи	10
7. Други доходи	11
8. Други разходи	11
9. Разходи по икономически елементи	11
10. Разходи за възнаграждения на наети лица	11
11. Нетни финансови разходи	11
12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	12
13. Инвестиционни имоти	13
14. Материални запаси	15
15. Инвестиции отчитани по метода на капитала	15
16. Данъци върху дохода	15
17. Търговски и други вземания, обезценка на вземания	15
18. Пари и парични еквиваленти	16
19. Капитал и резерви	16
20. Доход на акция	17
21. Заеми, отчитани по амортизирана стойност	18
22. Доходи на наети лица	20
23. Търговски и други задължения	20
24. Финансови инструменти	20
25. Лизинги	23
26. Свързани лица	23
27. Събития след датата на отчетния период	24
28. База за измерване	24
29. Значими счетоводни политики	25

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност и база за изготвяне

1.1 Статут и предмет на дейност

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 01.01.2021 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

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години.

През второто 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;

Бележки към финансовия отчет

- Розалия Георгиева Калвакова – Член на СД;
- Вилиана Петрова Божилова – Председател на СД

Предприятието-майка се представява и управлява към 31.12.2021 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Към 31 декември 2021 г. собствеността на Предприятието-майка е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е регистрирано на фондов пазар БУЛКОНТРАКТ-2003 ЕООД, притежаващо 32.30 % от капитала на Дружеството-майка.

Към 31 декември 2021 г. Предприятието майка има две дъщерни дружества:

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД, придобито през 2017 г.

РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, придобито през 2020 г.

БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, придобито през 2021 г.

Информация за страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас е предоставена в бележка 5.

1.2 База за изготвяне

Този консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Отчетът е одобрен от Съвета на директорите на 04.04.2022 г.

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството е оповестена в Бележка 29.

2. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Групата. Всички суми са закръглена до хиляда (включително сравнителната информация за 2020 г.), освен когато е посочено друго.

3. Използване на приблизителни оценки и преценки

При изготвянето на този финансов отчет, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводната политика и на отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

(а) Преценки

Информация за преценки, направени при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителни ефекти върху признатите суми в този консолидиран финансов отчет, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 6 – признаване на приходи: дали приходите от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг е признат на база на линейния метод за периода на лизинга.
- Бележка 29 – оценяване на очаквани кредитни загуби за търговски вземания и активи по договори с клиенти: основни допускания при определяне на средно-претеглената стойност на загубите
- Бележка 25 – идентифициране на лизингови договори в обхвата на МСФО 16; срок на лизинга: дали Предприятието е достатъчно сигурно, че ще упражни опциите за удължаване.

Бележки към финансовия отчет

(б) Несигурност в допусканията и оценките

Оценка на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Групата изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Групата е установила контролна рамка по отношение на оценката на справедливи стойности. Това включва оценителски екип, който носи общата отговорност за надзора над всички значителни оценки на справедлива стойности, включително справедливи стойности в Ниво 3 и докладва директно Изпълнителния Директор.

Оценителският екип регулярно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като котировки от брокери или сходни услуги, се използва за оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси, свързани с оценките, се докладват на Одитния комитет на Групата.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Групата използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, попадат в различни нива на йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Групата признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следните бележки:

- Бележка 13 – Инвестиционни имоти;
- Бележка 24 – Финансови инструменти; и
- Бележка 5 – Придобивания на дъщерни предприятия и неконтролиращо участие.

4. Промяна в значимите счетоводни политики

(i) Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството

Дружеството е приложило следните стандарти и изменения за първи път за годишния си отчетен период, започващ на 1 януари 2021 г.:

Изменение на МСФО 4 „Застрахователни договори“ – отлагане на МСФО 9 (издаден на 25 юни 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 – Реформа на референтните лихвени проценти – Фаза 2 (издадени на 27 август 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021 г.)

Изменение на МСФО 16 „Лизинги“ – Отстъпки по наем в контекста на COVID-19 (издаден на 31 март 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 април 2021 г.)

Всички промени в приетите стандарти, изброени по-горе, нямат ефект върху сумите, признати в предходни периоди, нито се очаква те да имат значително въздействие върху текущия или бъдещите

Бележки към финансовия отчет

периоди.

(ii) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приети от Дружеството

Публикувани са определени нови счетоводни стандарти и разяснения, които не са задължителни за прилагане през отчетния период към 31 декември 2021 г. и не са били предварително приети от Дружеството. По-долу е изложена оценката на Дружеството за въздействието на тези нови стандарти и разяснения.

Изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации“; МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“; МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“; Годишни подобрения на МСФО – Цикъл 2018 г.-2020 г. (издадени на 14 май 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022 г.)

Няма други стандарти, които все още не са приети, и които се очаква да имат значително въздействие върху Дружеството през настоящия или бъдещ отчетен период, както и върху транзакциите в обозримо бъдеще.

(iii) Нови стандарти, разяснения и изменения, които все още не са приети от ЕС

МСФО 17 „Застрахователни договори“ (издаден на 18 май 2017 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.), включително Изменение на МСФО 17 (издаден на 25 юни 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменение на МСС 1 „Представяне на финансови отчети“: класификация на текущи и нетекущи пасиви и класификация на текущи и нетекущи пасиви - отсрочване на датата на влизане в сила (издадени съответно на 23 януари 2020 г. и 15 юли 2020 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменения на МСС 1 и Декларация за практиките по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики (издаден на 12 февруари 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменение на МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ (издаден на 12 февруари 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

Изменение на МСС 12 „Данъци върху дохода“ (издаден на 7 май 2021 г. и в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.)

5. Придобиване на дъщерни предприятия

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД е акционерно дружество, регистрирано във Варненски окръжен съд по фирмено дело № 3707/2006 г.

Дъщерното дружество няма клонове в страната и чужбина. То е учредено и извършва дейността си като трето лице „обслужващо дружество“ по смисъла на ЗДСИЦДС. Дейността му включва:

- 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 АДСИЦ.

Групата придоби контрол над дружество през четвъртото тримесечие на 2017 г., чрез покупка на 100 % от собствения му капитал и правата на глас в дружеството.

Бележки към финансовия отчет

Придобиването на контрол над СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД е осъществено с цел дългосрочно сътрудничество във връзка с основната дейност на Предприятието-майка.

Цената на придобиване възлиза на 2 294 хил. лв., каквато е и стойността на придобитите разграничими активи, в резултат на което не е отчетен резултат от покупката през съответния отчетен период.

РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД е 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.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина. Дружеството е с изключителен предмет на дейност даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.

При покупката на дружеството е отчетена търговска репутация пред съответния отчетен период

БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД е дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 02.12.2015 г., придобито на 26.02.2021 г., съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляващо дългосрочна инвестиция в специализирано предприятие.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина. Дружеството е с изключителен предмет на дейност даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти.

При покупката на дружеството е отчетена търговска репутация пред съответния отчетен период

6. Приходи

А. Категории приходи

Групата генерира приходи основно от отдаване под наем на инвестиционни недвижими имоти. Другите източници на приходи включват приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и неустойки по договори за придобиване на специализирани предприятия.

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	Продължаващи дейности	
		2021	2020
Приходи от наеми:		2458	1 402
Приходи от наеми на инвестиционни имоти		7	98
Приходи от продажба на услуги		2 451	1 304

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Групата по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

Б. Баланси по договори

Активите по договори с клиенти се отнасят до правата на Групата на възнаграждение за извършена услуга, която не е фактурирана към отчетната дата по отношение на доставката на услуга. Активите по договори с клиенти се прехвърлят във вземания, когато правата по тях станат безусловни.

Пасивите по договори с клиенти са свързани основно с получено авансово възнаграждение от клиенти за продаване на инвестиционни имоти, за които приходите се признават при финализиране на сделката.

Бележки към финансовия отчет

Не е представена информация за оставащите задължения за изпълнение към 31 декември 2021 г., които са имали първоначално очакван срок от една година или по-малко, така както е допустимо съгласно МСФО 15.

В. Задължения за изпълнение и политики за признаване на приходи

Приходът се оценява на база на възнаграждението, определено в договора с клиента. Групата признава приход, когато прехвърля контрола върху стоката или услугата към клиента.

7. Други доходи

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		2 089	1 626
Печалба от продажба на инвестиционни имоти		2 046	-
Неустойка по договор		567	696
Застрахователни обезщетения и др.		3	3
		4 705	2 325

8. Други разходи

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Разходи за местни данъци и такси		(270)	(250)
Разходи за лихви и неустойки		(30)	(11)
Други		(7)	(5)
		(307)	(266)

9. Разходи по икономически елементи

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Суровини и материали		(600)	(369)
Разходи за външни услуги		(779)	(513)
Други		(307)	(266)
		(1 686)	(1 148)

10. Разходи за възнаграждения на наети лица

Виж счетоводна политика в Бележка 29(ж)

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Заплати		(756)	(663)
Задължителни социални и други осигуровки		(134)	(157)
		(914)	(820)

* Виж Бележка 29

11. Нетни финансови разходи

Виж счетоводни политики в Бележки 29 (д)

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
- Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност		1 497	1 299
Отрицателни разлики при промяна на валутни курсове		1	-
Други		129	113
Общо лихви по заеми, които се оценяват по амортизируема стойност		1 627	1 412

Бележки към финансовия отчет

12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Виж счетоводни политики в Бележки 29 (л)

(а) Равнение на измененията на балансовата стойност

<i>В хиляди лева</i>	Стопански инвентар	Общо
Отчетна стойност		
Баланс към 1 януари 2020	-	-
Придобити активи	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
Баланс към 31 декември 2020	-	-
Баланс към 1 януари 2021	1	1
Активи, придобити чрез бизнес комбинации	-	-
Други придобити активи	1	1
Негиране натрупана амортизация на сграда	-	-
трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Преоценка на сграда трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в активи държани за продажба	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
Баланс към 31 декември 2021	1	1
Амортизация и загуби от обезценка		
Баланс към 1 януари 2020	-	-
Амортизация	-	-
Загуби от обезценка	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
Баланс към 31 декември 2020	-	-
Баланс към 1 януари 2020	-	-
Амортизация	(1)	(1)
Връщане на загуба от обезценка	-	-
Негиране натрупана амортизация на сграда трансферирана в инвестиционни имоти	-	-
Трансфер в активи държани за продажба	-	-
Отписани активи	-	-
Ефект от промените в обменни курсове	-	-
Баланс към 31 декември 2020	(1)	(1)
Балансова стойност		
Към 1 януари 2020	-	-
Към 31 декември 2020	1	1
Към 31 декември 2021	-	-

(б) Загуби от обезценка и последващо обратно проявление

През 2021 г., Групата не е отчела загуби от обезценка и последващо обратно проявление.

Бележки към финансовия отчет

(в) Съоръжения и машини на лизинг

През 2021 г. Групата няма съоръжения и машини на лизинг.

(г) Заложени активи

Към 31 декември 2021 г. активи с балансова стойност 60 635 хил. лв. (2020: 54 645 хил. лв.) които са заложени като гаранции по банкови заеми.

(д) Имоти, машини, съоръжения в процес на изграждане

Групата не притежава имоти, машини, съоръжения, които са процес на изграждане.

(е) Трансфер към инвестиционни имоти

През 2021 г., не са прехвърляни имоти в инвестиционни имоти. Всички имоти, притежавани от Групата са инвестиционни имоти и са предназначени за отдаване под наем или продажба на трети страни. Групата 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.

(ж) Промяна в приблизителната оценка

През 2021 г., Групата не е правила промени в приблизителната оценка.

(з) Промяна в класификацията

През 2021 г., Групата не е правила промяна в класификацията.

(и) Временно неизползвани имоти, машини, съоръжения и оборудване

Към 31 декември 2021 г. няма имоти, машини, съоръжения и оборудване, които временно не се използват.

13. Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2021 г. инвестиционните имоти на Групата включват земи, и сгради, които се намират на територията на Република България – гр. Балчик, гр. Несебър, местност Летищен комплекс гр. София и се държат с цел получаване на доход от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

(а) Равнение на измененията в балансовата стойност

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Баланс към 1 януари		80 594	75 219
Чрез последващи разходи		-	336
Промяна в справедливата стойност		2 089	1 626
Придобиване на нови инвестиционни имоти		1 050	3 413
Подобрение на инвестиционни имоти		8	-
Продажба на инвестиционни имоти		(5 179)	-
Преквалифициране на инвестиционни имоти разработвани с цел продажба в материални запаси пар. 57, „б“ МСС 40		(5 316)	-
Баланс към 31 декември		73 246	80 594

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.

Бележки към финансовия отчет

В статията на инвестиционните имоти се съдържат следните елементи:

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Инвестиционни имоти		61 877	69 226
Предплатени суми във връзка с договорен ангажимент за придобиване на инвестиционен за дружеството имот		11 369	11 368
		73 246	80 594

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

Промените в справедливите стойности се признават като печалби в отчета за приходите и разходите и се включват в „други доходи“.

(б) Оценяване по справедливи стойности на нефинансови активи

(i) Йерархия на справедливите стойности

Предприятието-майка възлага на лицензиран оценител да определи справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на всяка финансова година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи. Предишната преоценка на инвестиционните имоти е била извършена към 31 декември 2020 г.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти се определя към 31 декември всяка година на базата на доклади от външни, независими лицензирани оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване.

Към 31 декември 2021 г. Групата отчита предоставен аванс за придобиване на инвестиционен имот, които поради характера си не са обект на експертна оценка.

Земя (Ниво 3)

За определяне на стойността на земята е приложен методът на сравнителната стойност. При него се изхожда, както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Земята се оценява всяка година към 31 декември и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите притежавани от Групата фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Сгради (Ниво 3)

Справедливата стойност на сградите, която се оценява всяка година към 31 декември 2021 г. и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи, е оценена, чрез прилагане на следните методи и свързаните с тях допускания:

- метод на разходите - базиран на евентуалните разходи за създаването /заместването на актива към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или правото на строеж и извършените подобрения. Този метод е приложен основно при оценка на незавършеното строителство.

- метод на приходната стойност – базиран на способността на имота да генерира приходи чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период. Най-съществените входящи данни, които

Бележки към финансовия отчет

не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема и неотдадената под наем част от сградата. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в двете предположения

- метод на пазарните аналози - базиран на сравнимата стойност на обекти със сходно местоположение и характеристики.

- метод на ликвидационната стойност - изведенен при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност. При определяне на ликвидационната стойност водещ е факторът време - по кратък от обичайния срок за реализация на оценявания обект /актив или група от обекти/ активи.

В заключение е приложен и т.нар. тежестен метод с относителните тегла на отделните методи по преценка на оценителя.

14. 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.

15. Инвестиции отчитани по метода на капитала

Групата няма инвестиции в асоциирани и съвместни предприятие и не отчита инвестиции по метода на капитала.

16. Данъци върху дохода

Виж счетоводни политики в Бележки 29 (з)

По отношение на дъщерните дружества очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България е в размер на 10% и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени както следва:

<i>Бележка</i>	2021	2020
<i>В хиляди лева</i>		
Печалба преди данъчно облагане	3 019	357
Необлагаема печалба на Групата	3 019	357
Облагаема печалба на Групата	-	
Данъчна ставка	10 %	10 %
Очакван разход за данъци	(2)	(1)

Виж счетоводни политики в Бележки 29 (з)

17. Търговски и други вземания, обезценка на вземания

<i>Бележка</i>	2021	2020
<i>В хиляди лева</i>		
Търговски вземания по договори с клиенти	363	552
Вземания от неустойки	759	555
Предоставени аванси по чл. 22а, ал. 1 ЗДСИЦ отм.	-	2 735
Предоставени аванси	120	
Данъчни вземания	173	-
Вземания от персонала	19	
Други вземания	130	9
	1 564	3 851

Бележки към финансовия отчет

Всички вземания са текущи. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка, като такава е извършена само през текущия период поради настъпили форсмажорни обстоятелства по договор с контрагент.

18. Пари и парични еквиваленти

	2021	2020
<i>В хиляди лева</i>		
Парични средства в банки и в брой:		
- български лева	356	291
- евро	2	2
Пари и парични еквиваленти	358	293

19. Капитал и резерви

(а) Регистриран капитал и премиен резерв

	Обикновени акции	
	2021	2020
<i>В хиляди акции</i>		
Издадени към 1 януари	23 380	23 380
Брой издадени и напълно платени акции	-	-
Издадени и напълно изплатени към 31 декември	23 380	23 380
Оторизирани - номинална стойност 1 лев	23 380	23 380

Дъщерните дружества не притежават акции на Предприятието-майка.

Премиен Резерв

	<i>В хиляди</i>
Садо към 01 януари 2020	13 668
Увеличение в резултат на емисия на акции	-
Разходи по емисия на капитал	-
Салдо към 31 декември 2020	13 668
Салдо към 31 декември 2021	13 668

Премийният резерв на Групата в размер на 13 668 хил. лв. е формиран от продажба от Предприятието-майка 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-майка 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-майка и намален с разходите по емисията през 2019 г. в размер на 17 хил. лв.

(i) Обикновени акции

Всички акции са с право да получаване на дивидент и ликвидационен дял представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

Издаване на обикновени акции

През 2021 г. предприятието не е емитирало акции.

Бележки към финансовия отчет

(б) Характер и цел на резервите

(i) Преоценъчен резерв

През двата сравними периода преоценъчният резерв е 872 хил. лв. и е формиран от преоценка на земи на Дружеството-майка от независим оценител през 2007 г. и 2008 г., последващо прекласифицирани като инвестиционни имоти по справедлива стойност.

(ii) Други резерви

Групата няма други резерви през отчетния период.

(в) Управление на капитала

Целите на Дружеството-майка във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството-майка да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Политиката на Дружеството-майка е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Ръководството наблюдава възвръщаемостта на капитала, както и нивото на дивидентите за обикновените акционери.

Съветът на директорите се стреми да поддържа баланс между по-висока възвръщаемост, която би била възможна при по-високи нива на заеми и предимствата и сигурността, постигнати чрез стабилна позиция на капитала.

Дружеството-майка наблюдава капитала, използвайки съотношение на коригиран нетен дълг към коригиран собствен капитал. За тази цел коригираният нетен дълг представлява общо пасивите (така както са посочени в отчета за финансовото състояние), намалени с пари и парични средства. Коригираният капитал се определя на основата на балансовата стойност на собствения капитал и булординирания дълг, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Политиката на Предприятието е да поддържа ниво на коефициента под 2.00. Коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал на Предприятието към 31 декември е, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2021	2020
Общо пасиви	42 513	47 737
Намалени с: пари и парични еквиваленти	358	293
Нетни дългове	42 155	47 444
Общо собствен капитал	47 544	44 524
+Субординиран дълг	500	500
Коригиран собствен капитал	47 044	45 024
Коефициент на нетен дълг към коригиран собствен капитал към 31 декември	0.90	1.05

20. Доход на акция

(а) Основен доход на акция

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основната печалба на акция, както и нетната печалба, са представени, както следва:

За годината, завършваща на 31 декември

Бележки към финансовия отчет

В хиляди лева

Счетоводна печалба/(загуба), съгласно отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Среднопретеглен брой акции

Основен доход (загуба) на акция в лв.

	2021	2020
	3 021	358
	23 380	23 380
	0.13	0.02

21. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

В хиляди лева

Нетекущи пасиви

Задължения по облигационни заеми

Задължения по банкови заеми

Текущи пасиви

Задължения по облигационни заеми

Задължения по банкови заеми

Лихви

	2021	2020
	9 779	13 690
	21 081	24 724
	30 896	38 414
	3 912	3 912
	3 333	1 755
	-	63
	7 245	5 730

Информация за експозицията на Групата към лихвен, валутен и ликвиден риск се съдържа в

(а) Условия и график на изплащане

	Валу	Номинален лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2021		31 декември 2020	
				Номинал	Балансова стойност	Номинал	Балансова стойност
<i>В хиляди лева</i>	-						
Обезпечен инвестиционен банков заем	EUR	2,8%	2029	17 798	17 798	19 265	19 265
Обезпечен инвестиционен банков заем	BGN	2,2%	2030	2 850	2 850	2 850	2 850
Обезпечен инвестиционен банков заем	BGN	4,9%	2023	3 265	3 265	3 864	3 864
Банков заем - овърдрафт	BGN	4%	2022	500	500	500	500
Облигационен заем	EUR	4.5%	2025	13 691	13 691	17 602	17 602
Общо лихвоносни задължения				38 104	38 104	44 081	44 081

Банков инвестиционен кредит:

– Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR + надбавка, но не по-малко от 2.8 %.

– Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. задължението по главница възлиза на 9 100 хил. евро (17 798 хил. лв.), към 31 декември 2020 г. – 9 850 хил. евро (19 265 хил.)

– 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 %.

Бележки към финансовия отчет

- Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. – главница 500 хил. лв. (2020 г.: 500 хил. лв.)
- Срок на кредита – 18 юли 2022 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-майка

Банков инвестиционен кредит :

- Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN + договорна надбавка 2.4 %
- Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. задължението по главница възлиза на 3 265 хил. лв., към 31 декември 2020 г – хил. лв. 3 864
- Срок на кредита – 20 септември 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-майка

Банков инвестиционен кредит :

- Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN + договорна надбавка 2.4 %
- Размер на кредита – към 31 декември 2021 г. задължението по главница възлиза на 2 850 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-майка

Облигационен заем : – ISIN код на емисията – BG2100009179;

- Размер на облигационната емисия към 31.12.2021 г.– 7 000 хил. евро (2020 г.: 9 000 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-майка

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

Бележки към финансовия отчет

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

22. Доходи на наети лица

Предприятията имат задължение за изплащане на доход на тези свои служители, които се пенсионираат в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две брутни работни заплати. В случай, че работникът или служителят има натрупан стаж от десет и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест брутни работни заплати.

Дружеството не признава задължения по планове с дефинирани доходи при пенсиониране поради несъществуващият им размер.

23. Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2021	2020
Търговски задължения		234	630
Задължения по получени търговски заеми		1 177	594
Лихви по получени търговски заеми		-	51
Други задължения		84	265
Данъчни задължения		131	52
Получени аванси и предплатен приход		2691	2 064
Провизии		17	-
Текущи търговски и други задължения		4 334	3 656

24. Финансови инструменти

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи

<i>В хиляди лева</i>	Пояснение	2021	2020
Търговски и други вземания		1 564	3 851
Пари и парични еквиваленти		358	293
		1 922	4 144

Финансови пасиви

<i>В хиляди лева</i>	Пояснение	2021	2020
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност			
Заеми		39 282	44 789
Търговски и други задължения		523	884
		39 805	45 673

Вижте пояснение за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 29o.

(а) Управление на финансовия риск

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

Бележки към финансовия отчет

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

(i) 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.

(ii) 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 предоставяло 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.

(iii) 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.

Параметрите на заемите са подробно описани в бел. 21

Бележки към финансовия отчет

Експозиция към ликвиден риск

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви. Сумите са брутни, недисконтирани, включват договорените плащания на лихви и главници и изключват ефекта от договорености за нетиране и могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата:

31 декември 2021

<i>В хиляди лева</i>	Балан сова стойно ст	Договорн и парични потоци	До 6 месец а	6-12 месец а	1-2 годин и	2-5 години	Повече от 5 години
Обезпечени банкови заеми	24 414	(24 414)	(1 667)	(1 667)	(3 333)	(9 999)	(7 749)
Обезпечени облигации	13 691	(13 691)	(1 956)	(1 956)	(3 912)	(5 867)	-
Банков овърдрафт	-	-	-	-	-	-	-
	38 105	(38 105)	(3 623)	(3 623)	(7 245)	(15 866)	(7 749)

Брутните суми в таблицата по-горе са договорните недисконтирани парични потоци относно финансови задължения по кредити, държани за целите на управление на риска.

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 по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното преструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата.

За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидния риск представлява рискът на 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 изходящите парични потоци, възникващи по време на оперативната дейност.

През 2021 г. Групата не е анексирала за отсрочване на кредитните задължения на юридически лица.

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания.

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 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

Бележки към финансовия отчет

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.

25. Лизинги

(а) Лизинг като лизингополучател

Предприятието не страна по договори за лизинг, като лизингополучател.

(б) Лизинги като лизингодател

Групата отдава под наем част от своите инвестиционни имоти. Всички лизинги са класифицирани като оперативни от гледна точка на лизингодателя. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

(ii) Оперативен лизинг

Групата отдава под наем свои инвестиционни имоти. Групата класифицира тези лизинги като оперативни лизинги, тъй като те не прехвърлят по същество всички рискове и ползи свързани със собствеността на активите.

(iii) Отстъпки от наеми

Групата не е договаряла отстъпки от наемите.

Ангажменти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване

През 2021 Групата няма поети ангажмент за придобиване на нови имоти, машини, съоръжения и оборудване.

26. Свързани лица

Свързаните лица на Групата включват ключов управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

(а) Сделки с ключов ръководен персонал

Възнаграждения на ключов ръководен персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

Бележки към финансовия отчет

В хиляди лева

	2021	2020
Заплати	29	35
Разходи за социални осигуровки	4	5
Общо възнаграждения	33	37

27. Събития след датата на отчетния период

В началото на 2022 г. Русия започна военни действия срещу Украйна. В световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Инфлацията нарастна в продължение на вече съществуващата в резултат на Covid-19. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са динамични, ръководството на групата не е в състояние да оцени влиянието на военния конфликт в Украйна и последвалите икономически и финансови санкции и ограничения върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на групата, и е възможно да окаже негативен ефект върху дейността и съответно върху финансовите резултати от дейността на групата.

Освен описаното по-горе няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване в Индивидуален финансов отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този Индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите 04.04.2022 г.

28. База за измерване

Този консолидиран финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

Позиции	База за измерване
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност

Значими счетоводни политики

29. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики, приложени при изготвяне на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу. Счетоводните политики са прилагани последователно в представените отчетни години, освен ако изрично не е упоменато друго.

По-долу са представени значимите счетоводни политики, за които повече информация е налична на следващите страници:

(а) База за изготвяне

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разяснения, издадени от Комитета за разяснения (КРМСФО), приложими за дружества, които се отчитат по МСФО, приети в Европейския съюз (ЕС). МСФО, приети от ЕС, общоприетото наименование на рамка с общо предназначение за достоверно представяне, еквивалентно на дефиницията на рамката, въведена в параграф 1, т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството „Международни счетоводни стандарти“ (МСС).

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който допуска че Групата ще може да изпълни задължителните условия за изплащане на банковите заеми.

Ръководството вярва, че изплащането на заемите ще стане както се изисква и че постъпленията ще бъдат достатъчни, за да посрещнат изискванията за плащане към тази дата. Ръководството очаква, че всякакви допълнителни плащания, които се изискват, ще бъдат посрещнати от оперативни парични потоци или от алтернативни форми. Ръководството има достъп до организатори на първоначално публично предлагане и план за набиране на капитал, ако е необходимо.

Ръководството има разумно очакване, че Групата има адекватни ресурси да продължи своето оперативно съществуване за обозримото бъдеще.

(i) Бизнес комбинации

Групата отчита бизнес комбинации, използвайки метода на придобиване, когато придобитата съвкупност от дейности и активи отговаря на определението за бизнес и контролът се прехвърля към Групата. При определяне дали дадена съвкупност от дейности и активи е бизнес, Групата оценява дали съвкупността от придобитите активи и дейности включва най-малко входящи материали и съществен процес и дали придобитата съвкупност има способността да произвежда продукция.

Групата има възможност да приложи „тест за концентрация“, който позволява опростена оценка на това дали придобитата съвкупност от дейности и активи не е бизнес. Незадължителният тест за концентрация е изпълнен, ако по същество цялата справедлива стойност на придобитите брутни активи е концентрирана в един идентифицируем актив или група от подобни идентифицируеми активи.

Прехвърленото възнаграждение при придобиването по принцип се оценява по справедлива стойност, както и придобитите разграничими нетни активи. Възникваща репутация се тества за обезценка годишно. Печалба от изгодна покупка се признава веднага в печалбата или загубата. Разходи по сделката се отчитат като разходи при възникване, освен тези, свързани с издаването на дългови или капиталови ценни книжа.

Прехвърленото възнаграждение не включва суми, свързани с уреждането на съществували преди отношения. Такива суми, в общия случай, се признават в печалби и загуби.

Дължимо условно възнаграждение се оценява по справедлива стойност към датата на придобиване. Ако условното възнаграждение се класифицира като собствен капитал, то не се преоценява и уреждането му се отчита в собствения капитал. В противен случай, последващите промени в справедливата стойност на условното възнаграждение се признават в печалбата или загубата.

Когато се изисква възнаграждения с плащания на базата на акции (заместващи възнаграждения) да бъдат заменени за възнаграждения на служители на придобитото предприятие (възнаграждения на

Значими счетоводни политики

придобитото предприятие) и се отнасят за предходни услуги, тогава цялата или част от сумата от заместващите възнаграждения на придобиващия се включва в оценката на прехвърленото възнаграждение за бизнес комбинацията. Това определяне се базира на пазарната стойност на заместващите възнаграждения, сравнена с пазарно-базирана стойност на възнагражденията на придобитата страна и степента, до която заместващите възнаграждения се отнасят за предходни услуги.

(i) Дъщерни дружества

Дъщерни дружества са тези, върху които Предприятието-майка упражнява контрол. Предприятието-майка контролира едно предприятие когато е изложена на, или има право на променлива възвращаемост от своето участие в дружеството и има възможността да влияе на тази възвращаемост чрез властта си в дружеството. Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато груповите загуби от нереализирани активи се елиминират. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

(ii) Загуба на контрол

При загубата на контрол над дъщерно предприятие, Предприятието-майка отписва инвестицията в дъщерното предприятие. Печалбата или загубата, произлизаща от това, се признава в печалбата или загубата за периода.

(iii) Участия в асоциирани и съвместни предприятия

Асоциирани предприятия са тези, върху които Предприятието-майка упражнява значително влияние, но не и контрол или съвместен контрол върху финансовите и оперативните им политики. Съвместно предприятие е споразумение, в което Предприятието-майка има съвместен контрол, като едновременно има права върху нетните активи на споразумението, а не права за активите и задължения за пасивите на споразумението.

Инвестициите в асоциирани и съвместни предприятия се отчитат по по цена на придобиване (себестойност), която включва разходите по сделката.

(б) Преустановена дейност

Преустановената дейност представлява компонент от бизнеса на Групата, операциите и паричните потоци, който е ясно разграничим от останалите дейности на Групата, и който:

- представлява отделен основен вид дейност или географска област на дейности;
- е част от координиран план за освобождаване на отделен основен вид дейност или географска област на дейности; или
- е дъщерно предприятие, придобито изключително с намерение да бъде препродадено.

Класификацията като преустановена дейност се прави при по-ранното от отписване, или когато дейността отговори на критериите за класифициране като държава за продажба.

Когато една дейност се класифицира като преустановена, сравнителният отчет за печалбата или загубата и ДВД се представя повторно, все едно дейността е била преустановена от началото на сравнителния период.

(в) Приходи от договори с клиенти

Информация за счетоводните политики, свързани с договори с клиенти е предоставена в Бележка 6.

(д) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи на Групата включват:

- приходи от лихви;

Значими счетоводни политики

- разходи за лихви;
- приход от дивиденди;
- нетна печалба или загуба от финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- валутни курсови печалби или загуби от финансови активи и финансови пасиви;
- загуба от промяна в справедливата стойност на условно възнаграждение, класифицирано като финансов пасив;
- загуби от обезценка (и обратно проявление) на инвестиции в дългови ценни книжа, отчетени по амортизирана стойност или ССДВД;
- нетна печалба или загуба от хеджинг инструменти, които са признати в печалбата или загубата; и
- рекласификацията на нетна печалба призната преди в ДВД.

Лихвени приходи или разходи се признават, използвайки метода на ефективния лихвен процент. Приход от дивидент се признава в печалбата или загубата на датата, на която е установено правото на Предприятието да получи плащане. При изчисляване на прихода и разхода за лихви се прилага ефективния лихвен процент към brutната балансова стойност на актива (когато активът не е с кредитна обезценка) или към амортизираната стойност на задължението.

Разходите по заеми основно представляват лихви по кредитите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба.

Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

За финансови активи, обаче, които не са закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка, но впоследствие са станали финансови активи с кредитна обезценка, приходът от лихви се изчислява чрез прилагане на ефективния лихвен процент към амортизираната стойност на финансовия актив. Ако финансовият актив вече не е с кредитна обезценка, тогава изчислението на прихода за лихви се прави отново на brutна база.

(е) Чуждестранна валута

(i) Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на дъответното дружество в Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка).

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Непарични активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалната валута по курса на датата, на която справедливата стойност е определена. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута се преизчисляват по валутния курс на датата на транзакцията. Валутните курсови разлики обичайно се признават в печалби и загуби.

(ж) Доходи на наети лица

(i) Планове с дефинирани вноски

Задълженията за вноски в планове с дефинирани вноски включват вноските в държавни институции и в задължителни пенсионни фондове, управлявани от частни управляващи дружества, съгласно правните изисквания или индивидуален избор. Задълженията за превеждане на вноски по плановете с дефинирани вноски се признават като разходи, когато свързаните услуги се предоставят.

(ii) Планове с дефинирани доходи

При наличие на съществен ефект върху финансовия отчет предприятието ще отчита задължения за

Значими счетоводни политики

дефинирани доходи от изчислени от квалифициран актюер чрез използването на метода на прогнозните кредитни единици. Групата определя нетния лихвен процент върху нетното задължение по план с дефинирани доходи като прилага дисконтовия процент, използван в началото на периода за дисконтиране на задължението до нетно задължение по планове с дефинирани доходи.

Поради липса на развит развит капиталов пазар дисконтовият процент следва да се определя чрез използване на пазарните доходи на правителствените облигации. Удачно е също така, като процент на дисконтиране да се използва и бъдещата норма на възвращаемост на активите на предприятието

Преоценките, възникващи от планове с дефинирани доходи, представляват актюерски печалби и загуби, които се признават в ДВД. Нетни разходи за лихви и други разходи, свързани с планове за дефинирани доходи, се признават в печалбата или загубата.

(iii) Други дългосрочни доходи на наети лица

Нетното задължение на Групата по отношение на дългосрочни доходи на наети лица е сумата на бъдещите ползи, които са заработили служителите в замяна на оказаните от тях услуги в текущия и предходни периоди. Тази полза се дисконтира, за да се определи настоящата и стойност. Преоценките се признават в печалби и загуби в периода, в който възникнат.

(iv) Доходи при прекратяване

Доходите при прекратяване се отчитат на разход на по-ранната от датата, на която Групата не може да се оттегли от офертата си за тези ползи и датата, на която Групата признава разходи за реструктуриране. Ако ползите не се очаква да бъдат уредени изцяло в рамките на 12 месеца от отчетната дата, то те се дисконтират.

(v) Краткосрочни доходи на наети лица

Краткосрочните доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги се предоставят. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена, ако Групата има правно или конструктивно задължение да заплати тази сума като резултат от минали услуги, предоставени от служител и задължението може да се оцени надеждно.

(vi) Сделки с плащания на базата на акции

Справедливата стойност към датата на отпускането на награди с плащания на базата на акции се признава като разход за персонала, със съответното увеличение на собствения капитал през периода на придобиване на право на наградите. Сумата, призната като разход, е коригирана да отразява броя на наградите, за които се очаква свързаните услуги и непазарни условия за изпълнение да бъдат покрити, така че в крайна сметка сумата, призната като разход се основава на броя награди, които отговарят на свързаните с тях услуги и непазарни условия за изпълнението към датата на придобиване. За награди на базата на акции без условия за придобиване, справедливата стойност към датата на предоставяне се измерва така, че да отрази тези условия, и не се увеличава за разликите между очакваните и действителните резултати.

Справедливата стойност на задължението към служителите по отношение на правата върху поскъпването на акции, които се уреждат в брой, се признава като разход със съответното увеличение на пасивите, през периода, в който служителите безусловно са придобили право на плащане. Задължението се преоценява към всяка отчетна дата и към датата на плащане на базата на справедливата стойност на ППА. Всякакви промени в справедливата стойност на задължението се признават като разходи за персонал в печалби и загуби.

(з) Данъци върху дохода

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за предприятието-майка не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отсрочени данъчни активи и пасиви.

Значими счетоводни политики

По отношение на дъщерните дружества се прилагат общите регламенти на приложимото законодателство и МСС 12 „Разходи за данъци“. Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод на всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

(и) Биологични активи

Биологичните активи се оценяват по справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата, като промените се признават в печалбата или загубата.

(й) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се базира на принципа „първа входяща – първа изходяща“. В случая на произведена продукция и незавършено производство, себестойността включва подходящ дял от общопроизводствените разходи, базиран на нормалния оперативен капацитет. Себестойността на дървесината, трансферирана от биологични активи, е справедливата ѝ стойност, намалена с разходите по продажбата към датата на добиването.

(к) Нетекущи активи, държани за продажба

Нетекущи активи, или групи за изваждане от употреба, съставени от активи и пасиви, се класифицират като държани за продажба, ако е много вероятно, че стойността им ще бъде възстановена основно чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба.

Такива активи, или група за изваждане от употреба, обикновено се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Всяка загуба от обезценка на група за изваждане от употреба се разпределя първо към репутацията, а след това към останалите активи и пасиви на пропорционална база, с изключението че загуба не се разпределя за материалните запаси, финансови активи, отсрочени данъчни активи, активи по доходи на наети лица, инвестиционен имот или биологични активи, които продължават да се отчитат в съответствие със другите счетоводни политики на Групата. Загуби от обезценка при първоначално класифициране като държани за продажба и последващи печалби или загуби от преоценка, се признават в печалбата или загубата.

Значими счетоводни политики

След като веднъж са класифицирани като държани за продажба, нематериалните активи и имотите, машините, съоръженията и оборудването не се амортизират, както и се прекратява отчитането по метода на собствения капитал за инвестициите, отчитани по този метод.

(л) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно (основни компоненти).

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се признават в печалбата или загубата.

(ii) Рекласификация към инвестиционни имоти

Когато употребата на даден имот се промени от имот, ползван от собственика на инвестиционен имот, то тогава имотът се преоценява до справедлива стойност и се рекласифицира като инвестиционен имот. Печалба, възникнала от тази преоценка, се признава в печалби и загуби, доколкото тя обръща предходна загуба от обезценка за специфичния имот, като остатъчна печалба се признава в ДВД и се представя в преоценъчния резерв. Всяка загуба се признава в печалбата или загубата. До степеня, до която има преоценъчния резерв за този имот, загубата се признава в друг всеобхватен доход и намаля преоценъчния резерв в капитала.

(iii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Групата.

(iv) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Активи на лизинг се амортизират за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за имоти, машини, съоръжения и оборудване са, както следва:

- сгради 40 години
- машини, съоръжения, оборудване 3 – 12 години
- стопански инвентар 5 – 10 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е необходимо.

(м) Нематериални активи и репутация

(i) Репутация

Репутация, възникваща при придобиването на дъщерни предприятия, се оценява по себестойност, намалена с натрупани загуби от обезценки.

(ii) Научноизследователска и развойна дейност

Разходи за научноизследователска дейност се признават в печалбата или загубата, когато възникнат.

Разходи за развойна дейност се капитализират само ако тези разходи могат да се измерят надеждно, продуктът или процесът са технически и търговски възможни, бъдещи икономически ползи са вероятни, и Предприятието възнамерява и има достатъчни ресурси да завърши развитието и да използва

Значими счетоводни политики

или продаде актива. В всички останали случаи те се признават в печалбата или загубата когато възникват. След първоначално признаване разходи за развойна дейност се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(iii) Други нематериални активи

Други нематериални активи, придобити от Предприятието, имащи определен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(iv) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само, когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

(v) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на нематериалните активи, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Репутацията не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот са, както следва:

- патенти и търговски марки 3 – 20 години
- капитализирани разходи за развойна дейност 2 – 5 години
- отношения с клиенти 4 – 5 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

(н) Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата първоначално се оценяват по цена на придобиване и при последваща оценка по справедлива стойност на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември за всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи, като промените се признават в печалбата или загубата.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалбата или загубата за периода. Когато даден инвестиционен имот, който преди е бил класифициран като имоти, машини, съоръжения и оборудване, е продаден, всички свързани суми, признати в преоценен резерв се прехвърлят в натрупани печалби и загуби от предходни периоди.

Приходите от наем на инвестиционни имоти се признават като приходи от услуги на линейна база за срока на лизинга. Предоставените стимули за лизинг се признават като неразделна част от общия приход от наем за периода на лизинга.

(о) Финансови инструменти

(i) Признаване и първоначално измерване

Търговски вземания и издадените дългови ценни книжа първоначално се признават, когато са възникнали. Всички други финансови активи и пасиви са първоначално признати, когато Предприятието става страна по договорните условия на инструмента.

Финансов актив (освен търговските вземания без съществен компонент на финансиране) или финансов пасив се измерва първоначално по справедлива стойност плюс, за позиции, които не се отчитат по справедлива стойност през печалба и загуба, разходи по сделката, които са пряко свързани с неговото придобиване или издаване. Търговски вземания без съществен компонент на финансиране се измерват първоначално по съответната им цена на сделката (транзакционна стойност).

(ii) Класификация и последващо измерване

**Значими счетоводни политики
Финансови активи**

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

При първоначално признаване финансов актив се класифицира като оценяван по: амортизирана стойност (АС), справедлива стойност през друг всеобхватен доход (ССДВД) – дългова инвестиция; ССДВД – капиталова инвестиция; или по справедлива стойност през печалби или загуби (ССППЗ).

Финансовите активи не се рекласифицират след тяхното първоначално признаване, освен ако Предприятието промени бизнес модела за управление на финансови активи, в който случай всички засегнати финансови активи се рекласифицират от първия ден на първия отчетен период, следващ промяната в бизнес модела.

Финансов актив се оценява по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент

Дълговата инвестиция се измерва по ССДВД, ако отговаря едновременно на следните две изисквания и не е предназначена за измерване по ССППЗ:

- тя се държи в бизнес модел, чиято цел се постига чрез събиране на договорни парични потоци и продажба на финансови активи; и
- съгласно нейните договорни условия на определени дати възникват парични потоци, които са само плащания на главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

При първоначално признаване на капиталова инвестиция, която не е държана за продажба, Предприятието може еднократно да избере да представи последващите промени в справедливата стойност на инвестицията в друг всеобхватен доход. Този избор се прави на база инвестиция по инвестиция.

Всички финансови активи, които не се класифицират като измервани по амортизирана стойност или по ССДВД, както е описано по-горе, се измерват по ССППЗ. При първоначалното признаване Предприятието може еднократно да определи финансов актив, който иначе отговаря на изискванията да бъде измерван по амортизирана стойност или по ССДВД като ССППЗ, ако това ще елиминира или значително ще редуцира счетоводните несъответствия, които иначе биха възникнали.

Финансови активи – Оценка на бизнес модела

Групата прави оценка на целите на бизнес модела, по който даден финансов актив се държи на ниво портфейл, тъй като това най-добре отразява начина, по който се управлява бизнеса и се предоставя информация на ръководството. Информацията, която се взема под внимание включва:

- посочените политики и цели на портфейла и действието на тези политики на практика. Включително дали стратегията на ръководството се фокусира върху получаване на договорния лихвен доход, поддържане на определен профил на лихвения процент, съпоставяне на продължителността на финансовите активи с продължителността на всякакви свързани задължения или очаквани парични потоци или реализиране на парични потоци чрез продажба на активите;
- как се оценява и отчита дейността на портфейла пред ръководството на Предприятието;
- рисковете, които засягат представянето на бизнес модела (и финансовите активи, държани в рамките на този бизнес модел) и как се управляват тези рискове;
- как се компенсират управителите на бизнеса - напр. дали компенсацията се основава на справедливата стойност на управляваните активи или на събраните договорни парични потоци; и
- честотата, обема и периода на продажбите на финансови активи в предходни периоди, причините за такива продажби и очакванията за бъдещи продажби.

Прехвърлянето на финансови активи на трети страни в сделки, които не отговарят на условията за отписване, не се считат за продажби за тази цел, в съответствие с продължаващото признаване на активи от предприятие от групата.

Значими счетоводни политики

Финансовите активи, които се държат за търгуване или се управляват и чието изпълнение се оценява на база справедливата стойност, се оценяват на база ССППЗ.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансови активи – Оценка дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихва

За целите на тази оценка „главницата“ се определя като справедливата стойност на финансовия актив при първоначално признаване. „Лихвата“ се определя като възнаграждение за стойността на парите във времето и за кредитния риск, свързан с непогасената главница през определен период от време и за други основни рискове и разходи по кредитиране (напр. ликвиден риск и административни разходи), както и марж на печалбата.

При оценката дали договорните парични потоци са единствено плащания на главница и лихви, Предприятието разглежда договорните условия на инструмента. Това включва оценка дали финансовият актив съдържа договорна клауза, която би могла да промени времето или сумата на договорните парични потоци, така че тя да не отговаря на това условие. При извършването на тази оценка Предприятието взема предвид:

- условни събития, които биха променили размера или времето на паричните потоци;
- условия, които могат да коригират договорната купонна лихва, включително характеристиките с променлива лихва;
- характеристиките за предплащане и удължаване; и
- условия, които ограничават претенциите на Предприятието към парични потоци от определени активи (например характеристики без право на регрес).

Характеристика за предплащане съответства на критериите за плащане само на главница и лихви, ако предплащането представлява неизплатена сума на главницата и лихвата върху неизплатената главница, която може да включва разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване на договора. Освен това, финансов актив, придобит с отстъпка или премия, до договорната му номинална сума, функция, която позволява или изисква предплащане в размер, който представлява по същество номиналната сума, плюс натрупана (но неизплатена) договорна лихва (която може да включва и разумна допълнителна компенсация за предсрочно прекратяване) се счита за съответстващ с този критерий, ако справедливата стойност на предплащането е незначителна при първоначалното признаване.

Финансови активи - Последващо измерване и печалби и загуби

Финансови активи, отчетени по ССППЗ	Тези активи се оценяват впоследствие по справедлива стойност. Нетните печалби и загуби, включително доходи от лихви и дивиденди, се признават в печалбата или загубата, освен за деривативите определени за хеджиращи инструменти, за които се прилага отчитане на хеджирането.
--	---

Значими счетоводни политики

Финансови активи по амортизирана стойност	Тези активи се оценяват впоследствие по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност се намаля със загубите от обезценка. Приходите от лихви, печалбите и загубите от валутни курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване се признава в печалбата или загубата.
Дългови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се оценяват в последствие по справедлива стойност. Приходите от лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, печалбите и загубите от валутни курсови разлики и обезценката се признават в печалбата или загубата. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД. При отписването печалбите и загубите натрупани в ДВД се рекласифицират към печалбата или загубата.
Капиталови инвестиции, отчетени по ССДВД	Тези активи се измерват впоследствие по справедлива стойност. Дивидентите се признават като приход в печалбата или загубата, освен ако дивидентът не представлява ясно възстановяване на част от стойността на инвестицията. Други нетни печалби и загуби се признават в ДВД и не се рекласифицират към печалбата или загубата.

Финансови пасиви – Класификация, последващо измерване и печалби и загуби

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти.

Финансовите пасиви се класифицират по амортизирана стойност или по ССППЗ. Финансовият пасив се класифицира по ССППЗ, ако е класифициран като държан за продажба, като дериватив или обозначен като такъв при първоначалното признаване. Финансовите пасиви по ССППЗ се измерват по справедлива стойност, а нетните печалби и загуби, включително разходите за лихви, се признават в печалбата или загубата. Другите финансови пасиви впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективната лихва. Разходите за лихви и валутните печалби и загуби се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба от отписване също се признава в печалбата или загубата.

(iii) Отписване

Финансови активи

Групата отписва финансов актив, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато се прехвърлят правата за получаване на договорните парични потоци от сделка, при която по същество всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив са прехвърлени или, при която Групата не прехвърля и не запазва по същество всички рискове и изгоди от собствеността, нито запазва контрол върху финансовия актив.

Предприятието сключва сделки, при които прехвърля активи, признати в отчета за финансовото състояние, но запазва всички или почти всички рискове и ползи от прехвърлените активи. В тези случаи прехвърлените активи не се отписват.

Финансови пасиви

Групата отписва финансов пасив, когато договорните задължения са изпълнени, анулирани или изтекли. Групата също така отписва финансов пасив, когато неговите условия се променят и паричните потоци от модифицирания пасив са съществено различни, като в този случай се признава нов финансов пасив по справедлива стойност, който се базира на променените условия.

Значими счетоводни политики

При отписване на финансов пасив разликата между балансовата стойност и платеното възнаграждение (включително всички прехвърлени непарични активи или поети задължения) се признава в печалбата или загубата.

(iv) Компенсирано представяне

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, тогава и само тогава, когато предприятие от Групата има законово право да компенсира сумите и възнамерява или да ги уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(п) Обезценка

(i) Недеривативни финансови активи

Финансови инструменти и активи по договори

Групата признава загуба от обезценка за очакваните кредитни загуби (ОКЗ) за:

- финансови активи оценявани по амортизирана стойност;
- дългови инвестиции, оценявани по ССДВД; и
- активи по договори.

Предприятието също признава загуби от обезценка за ОКЗ за вземания по лизинг, представени като част от търговски и други вземания.

Групата измерва загубата от обезценка по стойност равна на ОКЗ за целия живот на финансовия актив, освен за следните, за които се измерва ОКЗ за 12-месечен период:

- дългови ценни книжа, за които е определено, че имат нисък кредитен риск към отчетната дата; и
- други дългови ценни книжа и банкови салда, за които кредитният риск (т.е. рискът от неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент) не е нараснал значително от първоначалното признаване.

Загуба от обезценка на търговските вземания (включително вземания по лизинг) и активите по договор винаги се оценяват в размер равен на ОКЗ за целия живот на финансовия инструмент.

При определяне дали кредитният риск на даден финансов актив е нараснал значително след първоначалното признаване и при оценяването на ОКЗ, Групата взема предвид разумната и обоснована информация, която е подходяща и достъпна без излишни разходи или усилия. Това включва както количествена, така и качествена информация и анализ, основани на историческия опит на Групата и обоснована кредитна оценка и включва прогнозна информация.

Групата приема, че кредитният риск по даден финансов актив е нараснал значително, ако просрочието е по-голямо от 30 дни.

Групата счита, че финансовият актив е в неизпълнение, когато:

- е малко вероятно кредитополучателят да изплати кредитните си задължения към предприятие от Групата в пълен размер, без да изисква от Предприятието действия като реализиране на гаранция (ако има такава); или
- финансовите активи, за които просрочието е по-голямо от 90 дни.

Групата счита, че дълговата ценна книга има нисък кредитен риск, когато кредитният риск е еквивалентен на глобално възприетото определение на „инвестиционен клас“. Групата счита, че това е Ваа3 или по-висок или ВВВ- или по-висока.

ОКЗ за целия живот са тези ОКЗ, които са резултат от всички възможни събития на неизпълнение през очаквания живот на финансовия инструмент.

12-месечната ОКЗ е тази част от ОКЗ, която е резултат от събитията на неизпълнение, които е възможно

Значими счетоводни политики

да се случат в рамките на 12 месеца след отчетната дата (или по-къс период, ако очаквания живот на инструмента е по-кратък от 12 месеца).

Максималният период, който се взема предвид при определяне на ОКЗ е максималният договорен период, през който Предприятието е изложена на кредитен риск.

Измерване на ОКЗ

ОКЗ са вероятно претеглени приблизителни оценки на кредитните загуби. Кредитните загуби се отчитат по настояща стойност на всички парични дефицити (т.е. разликата между дължимите паричните потоци, които се дължат от едно дружество в съответствие с договора и паричните потоци, които Предприятието очаква да получи).

ОКЗ са дисконтират с ефективния лихвен процент на финансовия актив.

Финансови активи с кредитна обезценка

Към всяка отчетна дата Групата оценява дали финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност и дълговите ценни книжа на ССДВД, са с кредитна обезценка. Финансовият актив е с кредитна обезценка, когато едно или повече събития е възникнало, което има определящо влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив. Доказателствата, че финансов актив е кредитно обезценен включват следните наблюдаеми данни:

- значителни финансови затруднения на кредитополучателя или емитента;
- нарушение на договор като неизпълнение или просрочие над 90 дни;
- реструктурирането на заем или аванс от Предприятие от групата при условия, които Групата не би разгледала иначе
- вероятно е кредитополучателят да влезе в несъстоятелност или друга финансова реорганизация; или
- изчезването на активен пазар за ценна книга, поради финансови затруднения.

Представяне на загуба от обезценка за ОКЗ в отчета за финансовото състояние

Загуби от обезценка на финансови активи измерени по амортизирана стойност се приспадат от брутната балансова стойност на активите. За дългови ценни книжа по ССДВД, загубата от обезценка се отразява в печалбата или загубата и се признава в ДВД.

Отписване

Брутната балансова стойност на финансов актив се отписва, когато Групата няма разумни очаквания за възстановяване на финансов актив в неговата цялост или част от него. За индивидуални клиенти, Предприятието има политика на отписване на брутната балансова стойност, когато финансовият актив е просрочен със 180 дни въз основа на историческия опит от възстановявания на подобни активи. За корпоративни клиенти, Групата извършва индивидуална оценка по отношение на времето и размера на отписването въз основа на това дали има разумно очакване за възстановяване. Групата не очаква значително възстановяване на отписаната сума. Финансовите активи, които обаче са отписани, все още могат да бъдат предмет на дейност по принудително изпълнение, за да се спазят процедурите на Групата за възстановяване на дължимите суми.

(i) Нефинансови активи

Към всяка отчетна дата Групата преглежда балансовите стойности на нефинансовите си активи (различни от биологични активи, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи), за да определи дали има индикации за обезценка. Ако има такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Репутация се тества за обезценка всяка година.

За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Значими счетоводни политики

Репутация, възникнала при бизнес комбинация, се разпределя към ОГПП или групите ОГПП, които се очаква да имат ползи от синергиите от комбинацията.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. Стойността в употреба се базира на бъдещите парични потоци дисконтирани до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите пазарни преценки за цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП.

Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП превишава неговата възстановима стойност.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Те се разпределят първо в намаление на балансовата стойност на репутацията, разпределена към ОГПП, и след това в намаление на балансовите стойности на други активи в ОГПП пропорционално.

Загуба от обезценка по отношение на репутацията не се възстановява обратно. За други активи, загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(р) Провизии

Провизиите се оценяват чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(i) Гаранции

Провизиите за гаранции се признават, когато свързаните с тях продукти или услуги са продадени. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятностите те да се случат.

(ii) Преструктуриране

Провизията за разходи по преструктуриране се признава, когато Групата има одобрен подробен формален план за преструктуриране и преструктурирането е или започнало, или е обявено публично. Бъдещи оперативни загуби не се провизират.

(iii) Възстановяване на терена

Провизии за възстановяването на терен по отношение на замърсяване земя и свързаните с това разходи се признават, когато замърсяването е възникнало.

(iv) Обременяващи договори

Провизия за обременяващи договори се оценява по настоящата стойност на по-ниското от очакваните разходи за прекратяване на договора и очакваните нетни разходи за продължаване на договора. Преди установяване на провизията.

(с) Лизинг

В началото на договора Предприятието-майка преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. Договорът представлява или съдържа лизинг, ако по силата на този договор се прехвърля срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

(i) Като лизингополучател

Към началната дата или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Групата разпределя възнаграждението по договора към всеки лизингов компонент на базата на относителната

Значими счетоводни политики

му единична цена. За лизингите на имоти Групата е избрала да не отделя нелизинговите компоненти и да отчита лизинговите и нелизинговите компоненти като един лизингов компонент.

Към началната дата на лизинга Групата признава актив с право на ползване и пасив по лизинг. Активът с право на ползване първоначално се оценява по цена на придобиване, която представлява първоначалната стойност на пасива по лизинга, коригирана с всички лизингови плащания направени към или преди началната дата, плюс всички извършени първоначални директни разходи, както и приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на основния актив или възстановяване на основния актив или на терена, на който е разположен, намалена с получените стимули по лизинга.

Активът с право на ползване се амортизира последващо на база линейния метод от началната дата до края на срока на лизинга, освен ако лизингът не прехвърля собствеността върху основния актив на Групата към края на срока на лизинга или цената на придобиване на актива с право на ползване отразява, че Групата ще упражни опция за покупка. В този случай активът с право на ползване ще бъде амортизиран на същата база, както тези имоти или съоръжения или оборудване. В допълнение активът с право на ползване периодично се намалява със загуби от обезценка, ако се налага и се коригира с определени преоценки на пасива по лизинга.

Пасивът по лизинга първоначално се оценява по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са платени към началната дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор или ако той не може да бъде непосредствено определен, Групата използва диференциалния си лихвен процент като дисконтов процент.

Групата определя диференциалния си лихвен процент, като получава лихвени проценти от различни външни финансиращи източници и прави корекции, за да отрази условията на лизинга и типа на лизингования актив.

Лизинговите плащания, които се включват при определяне на пасива по лизинга включват следното:

- фиксирания плащания, включително фиксирания по същество плащания;
- променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или процент, които са оценени според стойността на индекса или процента към началната дата;
- суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност;
- цената на упражняване на опция за покупка, която е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни, лизингови плащания във възможния период за упражняване на подновяване, ако Предприятието е достъчно сигурно, че ще упражни опцията за удължаване и санкции за по-ранно прекратяване на лизинга, освен ако Групата е разумно сигурна, че няма да прекрати лизинга по-рано.

Пасивът по лизинга се оценява по амортизирана стойност като се използва ефективния лихвен процент. Пасивът се преоценява, когато е налице промяна в бъдещите лизингови плащания, произтичащи от промяна в индекс или процент или ако има промяна в приблизителната оценка на Групата за сумата, която се очаква да бъде платена по гаранции за остатъчна стойност, ако Групата промени оценката си за това дали ще упражни покупка, удължаване или опция за прекратяване или ако е налице промяна в във фиксирания по същество лизингови плащания.

Когато пасивът по лизинга се преоценява по този начин се прави съответна корекция на балансовата стойност на актива с право на ползване или се отчита в печалби и загуби, ако балансовата стойност на актива с право на ползване е намалено до нула.

Групата представя активи с право на ползване, които не отговарят на определението за инвестиционен имот и пасивите по лизинга като отделни позиции в отчета за финансовото състояние.

Значими счетоводни политики

Групата не признава активи с право на ползване и пасиви по лизинг за лизинги на активи на ниска стойност и краткосрочни лизинги, включително и ИТ оборудване. Групата признава лизинговите плащания, свързани с тези лизинги като разход на линейна база за периода на лизинга.

(ii) Като лизингодател

В началото или при промяна на договор, който съдържа лизингов компонент Групата разпределя възнаградението в договора към всеки лизингов компонент на базата на относителните единични цени.

Когато Групата е лизингодател, то определя в началото на лизинга дали един лизинг е финансов или оперативен.

За да класифицира един лизинг, Групата прави обща оценка дали лизингът прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив. Ако е така, то лизингът е финансов, ако не - то той е оперативен. Като част от тази оценка Предприятието отчита определени индикатори, като това дали лизингът е за основната част от икономическия живот на актива.

Когато Групата е междинен лизингодател, тя отчита своя интерес в основния лизинг и подлизинга отделно. Тя оценява класификацията на подлизинга като взема под внимание актива с право на ползване, произтичащ от основния лизинг, но не взема под внимание основния актив. Ако основният лизинг е краткосрочен, за който Групата е приложила изключението описано по-горе, то тогава тя класифицира подлизинга като оперативен лизинг.

Ако споразумението включва лизингов и нелизингов компонент, тогава Групата прилага МСФО 15, за да разпредели възнаградението в договора.

Групата прилага изискванията за отписване и обезценка в МСФО 9 към нетната инвестиция в лизинга. Освен това Предприятието регулярно преглежда приблизителните оценки на негантираните остатъчни стойности, използвани при изчисление на брутната инвестиция в лизинга.

Групата признава лизинговите плащания, получени по оперативен лизинг като приход в „други приходи“ на линейна база за срока на лизинга.

Като цяло счетоводните политики, приложими за Групата като лизингодател в съпоставимия период не са по-различни от МСФО 16, с изключение на класификацията на подлизинги, които са сключени през текущия период и, които водят до класификация като финансов лизинг.

(г) Собствен капитал

(i) Обикновени акции

Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции се признават като намаление на собствения капитал. Данчните ефекти, свързани с транзакционните разходи при капиталова транзакция се отчитат в съответствие с МСС 12.

Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в резерва от собствени акции. Когато изкупени собствени акции в последствие бъдат продадени или бъдат преиздадени, получената сума се признава в увеличение на собствения капитал, а печалбата/загубата от сделката се представя в премия резерв.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Красимир Стоянов Стоянов, в качеството си на представляващ „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
- и
2. Розалия Георгиева Калвакова –в качеството си на съставител по граждански договор

на основание чл. 100н, ал. 4, от Закона за публично предлагане на ценни книжа

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:

Доколкото ми е известно:

1. Комплектът годишен консолидиран финансов отчет и пояснения към 31 декември 2021 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат на дружеството;

2. Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията за развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описаните основни рискове, пред които е изправена Групата

Дата: 04.04.2022 год. ДЕКЛАРАТОРИ:
гр. Бургас

/ Красимир Стоянов - Изп. директор/

KRASIMIR Digitally signed by
STOYANOV KRASIMIR STOYANOV
STOYANOV STOYANOV
Date: 2022.04.04
15:15:42 +03'00'

Rozaliya Digitally signed by
Georgieva Rozaliya Georgieva
Kalvakova Kalvakova
Date: 2022.04.04
15:17:52 +03'00'

/ Розалия Калвакова – съставител /