



## **ФУНД „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Междинен доклад за дейността  
31 декември 2019 г.

### Междинен доклад за дейността към края на четвърто тримесечие на 2019 год.

Докладът за дейността на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ към края на четвърто тримесечие на 2019 г. представя коментар и анализ на междинния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

#### **Правен статут и обща информация за Дружеството**

Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 148031273.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Ал. С. Пушкин № 24, ет. 2.

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.

#### **Капитал**

Към 31 декември 2019 г. капиталът на Дружеството 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.

На 28.11.2019 г. - успешно приключва подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Подписката бе проведена, съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството от 02.04.2019 г. за увеличаване на капитала от 16 179 999 лв. на 23 379 999 лв. чрез издаване на нови 7 200 000 броя обикновени поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 2.22 лв. всяка. За емисията бе изготвен Проспект за публично предлагане на акции, потвърден с Решение № 892-Е от 23 юли 2019 г. на Комисия за финансов надзор.



## **ФОНД „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Междинен доклад за дейността  
31 декември 2019 г.

В резултат на проведената процедура капиталът на Дружеството се увеличава от 16 179 999 лв. на 23 379 995 лв.

Акциите на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ са регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

През четвърто тримесечие на 2019 г., минималната цена на търгуване на акциите е 2.38 лв. за акция, и максималната е 2.50 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството са от 30 декември 2019 г. по цена 2.50 лв. за акция.

Към 31 декември 2019 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Няма служители на Дружеството, които да са и негови акционери.

Към 31 декември 2019 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции с право на глас</b>	<b>% от капитала</b>	<b>Начин на притежаване</b>
Булконтракт 2003 ЕООД	7 623 412	32.61 <b>32.61</b>	Пряко

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2019 г. не притежава собствени акции.

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

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Не са налице съществени договори на Дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството 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



## **FUBB „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Междинен доклад за дейността

31 декември 2019 г.

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 ЗДСИЦ, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата на Дружеството, определена по реда на ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

### **Органи на управление**

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

1. Деан Пламенов Дечев – Член на СД и Изпълнителен директор;
2. Мария Александрова Илиева – Председател на СД;
3. Пламен Насков Куцаров – Член на СД

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

Дружеството се представлява и управлява към 31 декември 2019 г. от Изпълнителния директор - Деан Пламенов Дечев.

Към 31 декември 2019 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

Към настоящия момент, нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

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 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.

### **Рискове**

Основните финансови инструменти, които използва Дружеството са вземания, банкови заеми, търговски и други задължения. Прилаганите от емитента 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:

**Ф У Н Д „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Междинен доклад за дейността

31 декември 2019 г.

**Валутен риск**

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро, а паричните му средства са предимно в български лева. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото не е било страна по сделки във валути, различни от лева и евро.

**Лихвен риск**

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. През 2016 г. Дружеството встъпва в договори за банков кредит, в качеството си на заемополучател, които са предоговори през 2019 г. Лихвените проценти по същите са формирани 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 Дружеството, поради което лихвеният риск за Дружеството е минимизиран в максимална степен. Дружеството няма други разчети с променливи лихвени проценти.

**Кредитен риск**

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета за финансовото му състояние.

Дружеството редовно следи 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, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

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

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства спрямо всички търговски и други вземания. През тримесечието Дружеството предоговори част от кредитните си задължения.



## **„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Междинен доклад за дейността

31 декември 2019 г.

### **Преглед на дейността към края на тримесечието:**

Финансовият резултат от дейността на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ към края на четвърто тримесечие на 2019 г. е печалба в размер на 2 085 хил. лв. (31.12.2018 г.: 516 хил. лв.).

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2019 г. е 92 593 хил. лв. (31.12.2018 г.: 76 401 хил. лв.), от които текущите са 15 079 хил. лв. (31.12.2018 г.: 6 471 хил. лв.).

Текущите пасиви към 31 декември 2019 г. са в размер на 5 643 хил. лв. (31.12.2018 г.: 7 434 хил. лв.).

### **Важни научни изследвания и разработки**

През четвърто тримесечие на 2019 г. няма извършени научни изследвания и разработки в Дружеството.

### **Важни събития през тримесечието**

През тримесечието настъпило важно събитие в „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ е успешното приключване на подписката за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството. Същата е подробно представена в раздел Капитал от настоящия Доклад за дейността.

### **Сключени съществени сделки и такива между свързани лица**

През четвърто тримесечие на 2019 г. Дружеството не е встъпило в съществени сделки съгласно хипотезите на ЗППЦК.

Като разчет със свързани лица се третират само сделките с ключов управленски персонал и дъщерното дружество, описани в отчета и пояснителните бележки към него.

### **Предвиждано развитие на Дружеството**

Основната инвестиционна цел на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството 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.

Дружеството ще се стреми и през 2020 г. към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална

**FUND „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Междинен доклад за дейността

31 декември 2019 г.

възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

**Разкриване на регулирана информация**

Дружеството разкрива регулирана информация чрез Infostock.bg, X3 и e-Register.

**Данни за директора за връзки с инвеститора, 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 Скодров.

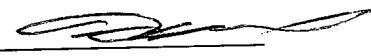
Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:  
гр. Варна, ул. А. С. Пушкин № 24, ет. 2,  
телефон: + 359 887 83 66 17; e-mail: office@sbf.biz

**Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

30 януари 2020 год.  
гр. Варна

Изпълнителен директор:

  
/Деан Дечев/