

Годишен индивидуален доклад за дейността

Докладът за дейността на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ за 2019 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. 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 в Наредба № 2/17 септември 2003 г. за предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията в Наредба № 2/17 септември 2003 г. 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 (Наредба № 2).

Съветът на директорите на Дружеството 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 2019 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

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 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.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Инвестиционните цели, които Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;

Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ
Годишен индивидуален доклад за дейността
2019 г.

- осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството, 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.

Дружеството има следните алтернативни възможности за инвестиране на свободните си средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения.
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 % от активите на Дружеството.
- придобиване на специализирани дъщерни дружества по смисъла на чл. 22-а от ЗДСИЦ.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел позволява да се инвестира и до 10 % от капитала на Дружеството в едно или повече обслужващи дружества.

Капитал

Към 31 декември 2019 г. капиталът на Дружеството възлиза на 23 379 995 лв. /31.12.2018 г. – 16 179 999 лв./, разпределен в 23 379 995 /31.12.2018 г. – 16 179 999/ обикновени безналични, поименни акции с право на глас, номинална стойност 1 лв. за една акция и ISIN код на емисията BG1100041067.

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 2019 г. са прехвърлени общо 237 130 броя акции. Минималната цена на акциите през периода е 2.20 лв. за акция, а 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.

През декември 2019 г. е извършено увеличение в размера на капитала на Дружеството чрез нова емисия ценни книжа - издаване на нови 7 199 996 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, всяко от които с номинална стойност от 1.00 лв. и емисионна стойност 2.22 лв.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица. 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:

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

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 (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 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 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 чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

През 2019 г. и 2018 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е взело решение за разпределяне на дивидент за 2018 г. и съответно за 2017 г. предвид разпоредбите за преобразуване на финансовия резултат по чл. 10 от ЗДСИЦ.

Органите на управление

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление.

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

През януари 2019 г. настъпва съществена промяна в състава на управителните органи.

Дружеството се управлява през предходния отчетен период (2018 г.) и включително до м. януари 2019 г. от Съвет на директорите в следния състав:

- Христина Асенова Ташева;
- Камелия Петрова Стоянова;
- Глория Валентинова Рашкова;

Дружеството се представлява и управлява към 1 януари 2019 г. от Изпълнителния директор - Христина Асенова Ташева.

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.

На извънредно Общо събрание на акционерите от 14 януари 2019 г. са избрани нови членове на Съвета на директорите. Съгласно вписване в Търговски регистър, считано от 22 януари 2019 г., Съветът на директорите е в следния състав :

- Деан Пламенов Дечев;
- Мария Александрова Илиева;

- Пламен Насков Куцаров.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор - Деан Дечев.

След 31 декември 2019г. има настъпили промени в ръководството (виж „Събития след края на отчетния период“)

Към 31 декември 2019 г. и към настоящия момент, 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 31 декември 2019 г. и 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.

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, членовете на Съвета на директорите на Дружеството 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 2019 г. са начислени възнаграждения в размер на 29 хил. лв. и 8 хил. лв. осигуровки.

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

- 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, 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 на Дружеството 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 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.

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.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това, пред Съвета на директорите на Дружеството 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 Дружеството и за неговото бъдеще. С влизането в сила на промените в законодателството през 2016 г., Дружеството 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 Дружеството 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 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:

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро, а паричните му средства са 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 дългосрочно финансиране. През 2016 г. Дружеството встъпва в договори за банков кредит, в качеството си на заемополучател, които са предоговорени 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 състояние.

Дружеството редовно следи за изпълнение 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.

През 2020 г. Дружеството се възползва от предложените от БНБ варианти за отсрочване на кредитни задължения на юридически лица и анексира задълженията си с отсрочка 6 месеца по вариант 1 (и лихви, и главници).

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

Преглед на дейността през 2019 г.

Финансовият резултат от дейността на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ за 2019 г. е печалба в размер на 1 358 хил. лв. (2018 г.: 516 хил. лв.). През текущия и също съпоставимия период, голяма част от оперативните приходи покриват финансови разходи. Основно банковите заеми и облигационният заем формират нетекущите пасиви до 42 053 хил. лв. (2018 г.: 42 118 хил. лв.).

През 2019 г. е налице ръст в справедливата стойност на инвестиционните имоти с 2 027 хил. лв. (2018 г.: 1 880 хил. лв.). Текущите разходи за материали и разходи за външни услуги са свързани с имотите в гр. Банско и основно в кк Слънчев Бряг.

Ръстът на собственият капитал на Дружеството до 44 174 хил. лв. към 31 декември 2019 г. (2018 г.: 26 849 хил. лв.) се дължи на емисия акции и текущ положителен финансов резултат. През 2019 г. увеличението на акционерния капитал с 7 200 хил. лв. и премийния резерв с 8 767 хил. лв. е в резултат на емисия на акции през периода. На 3 декември 2019 г. в Търговски регистър по партида на Дружеството, е вписано увеличение на капитала му от 16 179 999 лв., разпределен в 16 179 999 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 лв. всяка, на 23 379 995 лв., чрез издаване на нови 7 199 996 броя обикновени поименни безналични акции, с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв. и емисионна стойност 2.22 лв.

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2019 г. е 91 867 хил. лв. (2018 г.: 76 401 хил. лв.), от които нетекущите са 77 513 хил. лв. (2018 г.: 69 930 хил. лв.).

През 2017 г. Дружеството придобива 100 % от капитала на обслужващото си дружество Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД. Транзакцията е извършена при спазване на регламентите на чл. 18 от ЗДСИЦ. Към 31 декември 2019 г. инвестицията в дъщерното предприятие е в размер на 2 294 хил. лв. и е отразена по метода на себестойността.

През 2019 г. Дружеството не е предоставяло аванси за придобиване на инвестиционни имоти и не е придобивало инвестиционни имоти, но съгласно новата нормативна възможност на чл. 22

- а от ЗДСИЦ е предоставило два аванса за придобиване на специализирани дружества. Финализирането на сделките е заложено по договорите, отнасящи се за тях, да се случи през 2020 г. Едното дъщерно специализирано дружество ще притежава имоти в гр. Балчик, а другото в гр. София. Локациите им са с огромен потенциал за извличане на приходи от отдаване под наем.

Към 31 декември 2019 г. текущите активи възлизат на 14 354 хил. лв. (2018 г.: 6 471 хил. лв.). Ръстът им се дължи на текущи вземания по предоставени аванси през 2019 г. по предварителни договори за придобиване на специализирани дружества по смисъла на чл. 22-а ЗДСИЦ.

Текущите пасиви към 31 декември 2019 г. са в размер на 5 640 хил. лв. (2018 г.: 7 434 хил. лв.). Намалението се дължи основно на изплатен дивидент през 2019 год.

Експозицията по получени заеми е в основата на отчетения положителен нетен оборотен капитал към 31 декември 2019 г. в размер на 8 714 хил. лв. (963 хил. лв. отрицателен към края на сравнимия период). Дружеството отчети отрицателен паричен поток от оперативна дейност в размер на 13 959 хил. лв., който се дължи на предоставените аванси по чл. 22-а ЗДСИЦ със средства от увеличението на капитала т.е. финансова дейност.

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.).

Направените прогнози и бюджети за бъдещото развитие на Дружеството, съобразени с възможните промени в дейността му, показват, че Дружеството би могло да продължи дейността си нормално. В резултат на извършения преглед на дейността Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът за действащо предприятие е уместно използван.

Важни научни изследвания и разработки

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

Важни събития през 2019 г. и информация за сключени съществени сделки

По-значимите събития и сделки следствие от отношения с контрагенти през периода са описани в рамките на прегледа на дейността през 2019 г., представени по-горе. Най-значимите касаят основно увеличението на капитала в края на 2019 г. и подписването на два предварителни договора за придобиване на две дъщерни специализирани дружества по смисъла на чл. 22-а от ЗДСИЦ.

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 има следните основни инвестиционни цели:

- финализиране на сделките по придобиването на две дъщерни специализирани дружества по смисъла на чл. 22-а от ЗДСИЦ и разработването на варианти за отдаването им под наем, на имота като цяло и/или на отделно обособени части от тях;

- генериране на доходност и ефективни постъпления основно от хотелския комплекс в к.к. Слънчев бряг, както и от търговско – развлекателния комплекс Мол – Банско, находящ се в гр. Банско, местност Страгите ;
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

През 2019 г. Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ възнамерява да придобие или изгради проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

Дружеството ще се стреми 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 възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

Разкриване на регулирана информация

През 2019 г. Дружеството разкрива регулирана информация чрез Infostock.bg, X3 и e-Register.

Допълнителна информация по Наредба № 2 от 17.09.2003 г. (в случай, че не е посочена на друго място в доклада за дейността)

- **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.**

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО) приети от Европейския съюз (ЕС).

Дружеството спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Дружеството и акционерите.

Предвид промени в ЗНФО, в сила от 02.12.2017 г., Дружеството е избрало членове на Одитния комитет съгласно изискванията на чл. 107 от ЗНФО в 6-месечен срок от влизането в сила на закона. В законовия срок беше утвърден статута на Одитния комитет и избран състава му съгласно променените изисквания. Обезпечено е съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

- **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. 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. 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. Относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на финансовия отчет. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Като дружество със специална инвестиционна цел, основната дейност на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ се състои в продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. Дружеството закупува изцяло завършени недвижими имоти, изгражда или доизгражда такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което принципно няма основни и регулярни доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

Дружеството притежава портфейл от активи, намиращи се в различни региони на Република България – Балчик, Добрич, Несебър, Самоков, Копривщица, Девин и Банско:

- поземлен имот в гр. Балчик, обл. Добрич, заедно с построения в него хотелски комплекс „Холидей Бийч“ и справедлива стойност в размер на 10 494 хил. лв.
- незавършено строителство, съгласно разрешение за строеж за „Преустройство, реконструкция и надстрояване на апартаментен хотел „Холидей Бийч“ с балансова стойност в размер на 1 115 хил. лв.
- поземлени имоти в с. Люляково, общ. Генерал Тошево, обл. Добрич са с балансова стойност в размер на 312 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 25 829 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 6 520 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 5 422 хил. лв. Имотът е придобит през 2018 г.
- поземлен имот в гр. Самоков, местност „Куроджийско“ с балансова стойност в размер на 2 740 хил. лв.
- поземлен имот в гр. Банско, заедно с построения в него търговско-развлекателен комплекс Мол Банско, с балансова стойност в размер на 5 299 хил. лв.; Имотът е придобит през 2017 г.
- поземлен имот в гр. Копривщица, заедно с построена в него сграда с предназначение - хотел, с балансова стойност в размер на 380 хил. лв.; Имотът е придобит през 2017 г.
- поземлен имот в с. Грохотно, община Девин, заедно с построени в него търговско-туристическа и жилищна сграда с балансова стойност в размер на 668 хил. лв. Имотът е придобит през 2017 г.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2019 г. е 75 219 хил. лв. (2018 г.: 67 636 хил. лв.), която включва освен гореизброените поземлени имоти и сгради, и оборудване в имота в кк Сл. Бряг, и предоставен аванс по предварителен договор за придобиване на имоти в размер на 11 332 хил. лв. (2018 г.: 11 332 хил. лв.).

Основните източници на финансиране на дейността на Дружеството през 2019 г. са постъпленията от увеличение на капитала, наеми и други, а през 2018 г. основно - постъпления от наеми и възстановени средства по прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционен имот.

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 3 342 хил. лв.
- Приходи от продажби на услуги, реализирани от имот Мол Банско, гр. Банско 192 хил. лв.
- Приходи от продажби на услуги, реализирани от имот гр. Копривщица 4 хил. лв.

Нетни приходи други от оперативна дейност

- Приходи от отписани задължения – 1 786 хил. лв.
- Приходи от неустойка по договор - 500 хил. лв.
- Приходи други – 19 хил. лв.

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

- **Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложени за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна.**

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

Сделките със свързани лица се свеждат до възнаграждение на обслужващото дружество (което е и дъщерно дружество) в размер на 35 хил. лв., предоставен депозит в дружеството-майка с размер 2 437 хил. лв., начислени разходи за лихви 14 хил.лв. и начислени разходи по възнаграждението на ключовия управленски персонал - 29 хил. лв. заплати и 8 хил. лв. осигуровки.

- **Информация относно сключените от емитента, в качеството му на заемополучател и заемодател, 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.**

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR + надбавка, но не по-малко от 2.8 %.
- Размер на кредита – към 31 декември 2019 г. задължението по главница възлиза на 9 850 хил. евро (19 265 хил. лв.), към 31 декември 2018 г. – 10 063 хил. евро (19 682 хил. лв).
- Срок на кредита – 25 декември 2028 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 %.

Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ
Годишен индивидуален доклад за дейността
2019 г.

- Размер на кредита – към 31 декември 2019 г. – главница 500 хил. лв. (2018 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.

Банков инвестиционен кредит :

- Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN + договорна надбавка 2.4 %
- Размер на кредита – към 31 декември 2019 г. задължението по главница възлиза на 3 998 хил. лв., към 31 декември 2018 г – 4 264 хил. лв.
- Срок на кредита – 20 декември 2022 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

Облигационен заем :

- ISIN код на емисията – BG2100009179;
- Размер на облигационната емисия – 10 000 хил. евро (2018 г.: 10 000 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 - застраховка на емисията

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

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

През 2020г. в следствие на пандемията от коронвирус, дружеството е предоговорило някои от условията по кредитите.

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

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

- **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. 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.**

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

Към 31 декември 2019 г. Дружеството отчита текущи задължения по банкови кредити и облигационен заем в размер на 3 780 хил. лв., които се предвижда да бъдат погасявани предимно с постъпления от наеми и други подобни приходи.

От учредяването на Дружеството 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.

- Други

През периода не са настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер по-голям от 10 на сто от собствения му капитал.

- **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:

Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:

гр. Варна, ул. А. С. Пушкин № 24 ет. 2,

телефон: +359 886 38 07 86;

e-mail: dvi_sbpf@sbpf.biz.

Събития след края на отчетния период

Значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване е пандемията от коронавирус и промените в ръководството.

Настъпилите събития и промени се свеждат до :

- Неяснота в планирането и прогнозирането на приходите, затруднения произтичащи от коронавирус пандемията, влиянието ѝ върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на Дружеството
- Преговаряне на част от кредитната експозиция на дружеството в следствие на пандемията.

През 2020 г. в следствие на въведеното извънредно положение и мерките за смекчаване на икономическите последици от пандемията, Дружеството преговаря експозицията си по кредити към банки чрез отсрочване на плащанията по главница и лихва за кратки периоди от 2020 г. и намаляване на лихва по овърдрафта:

- i. Удължен е с 5 месеца срокът на банков инвестиционен кредит с размер на кредита – към 31 декември 2019 г. задължението по главница възлиза на 9 850 хил. евро (19 265 хил. лв.), към 31 декември 2018 г. – 10 063 хил. евро (19 682 хил. лв). На дружеството се предоставя 5 месечен гратисен период по плащанията на главница и лихва. Нов срок на кредита – 25 май 2029 г.
- ii. Лихвеният процент по банков кредит – овърдрафт е намален на „сбор от стойността на РЛППК + надбавка, но не по-малко от 2.8 %.“
- iii. Удължен е с 6 месеца срокът на банков инвестиционен кредит с размер на кредита – към 31 декември 2019 г. задължението по главница възлиза на 3 998 хил. лв., към 31 декември 2018 г – 4 264 хил. лв. На дружеството се предоставя 6 месечен гратисен период по плащанията на главница и лихва. Нов срок на кредита - 20 юни 2023 г.

След 31 декември 2019 г. настъпват следните промени в Дружеството:

Считано от 20 февруари 2020 г. до 22 май 2020 г. Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор винаги заедно с Прокурист (Иван Славейков Славов).

Считано от 15 май 2020 г. по решение на извънредно Общо събрание на акционерите са избрани нови членове на Съвета на директорите с мандат от 5 години :

- Гергана Русева Иванова - Изпълнителния директор
- Росица Иванова Шерова
- Вилиана Петрова Божилова

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 закони 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 Дружеството в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

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

Управлението на Дружеството 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 Дружеството.

Управлението на Дружеството 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 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 Дружеството като цяло.

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

2. Обяснение от страна на Дружеството 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

Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството.

Анализ на риска

Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 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 преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, 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.

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

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 Дружеството.

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.

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;

Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ
Годишен индивидуален доклад за дейността
2019 г.

През 2019 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, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2019 г.			31 декември 2018 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Булконтракт – 2003 ЕООД	7 623 412	<u>32.61</u> <u>32.61</u>	Пряко	2 731 695	<u>16.88</u> <u>16.88</u>	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 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 Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

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 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 на Дружеството и др.

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 на Дружеството:

- 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 Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя 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;
- взема решения, свързани с емисия нови акции и/или облигации, в случаите и в размер посочени в Устава на дружеството;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

5. Състав и функционирането на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството и техните комитети

Съвет на директорите

Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството 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 2020 г. – виж. раздел Органи на управление/.

За всички заседания на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички присъстващи членове, като се отбелязва как е гласувал всеки от тях по разглежданите въпроси. Вземането на решения на Съвета на директорите е съобразно разпоредбите на Устава на Дружеството.

За своята дейност Съветът на директорите изготвят отчет за управлението и годишен доклад за дейността, които се представят и се приемат от Общото събрание на акционерите.

Изборът и освобождаването на членовете на Съвета на директорите се осъществява в съответствие с изискванията на раздел 2 на Глава първа от Националния кодекс за корпоративно управление и съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Дружеството.

Съветът на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на Дружеството.

Изискването на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 1/3 от състава на Съвета на директорите да бъдат независими членове е спазено. По този начин Дружеството е приложило един от

основните принципи за добро корпоративно управление, а именно разграничаване на мениджмънта на компанията от мажоритарните акционери. Осъществява се активно взаимодействие между изпълнителния директор и останалите членове на Съвета на директорите, което допринася за формирането на ясна и балансирана представа за Дружеството и неговото корпоративно управление. По този начин ще се създадат предпоставки за реализирането на един от важните принципи на доброто корпоративно управление – осъществяване на ефективно стратегическо управление на Дружеството, което е неразривно свързано и обусловено от структурата и състава на Съвета на директорите.

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчитаща задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Дружеството, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ за отчетната 2019 г.

През 2019 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството за 2019 г. Членовете на Съвета на директорите не получават допълнителни стимули, а само основно възнаграждение, което отразява тяхното участие в заседанията на Съвета на директорите, както и изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

През 2019 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено Дружеството да предоставя като допълнителни стимули на изпълнителните членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Членовете на Съвета на директорите не допускат реален или потенциален конфликт на интереси, спазвайки приетите процедури, регламентирани във вътрешните актове на Дружеството. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и тях или свързани с тях лица.

През 2019 г. не са сключвани сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения по договорите им за управление и контрол.

Одитен комитет

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, 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 юни годишен доклад за дейността си, а за 2019 г. в удължения срок;
- 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.

Ръководството на Дружеството съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството, което гарантира равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание. Ръководството на Дружеството организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Текстовете в писмените материали, изготвени от Дружеството и свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание на акционерите, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Ръководството на Дружеството гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

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

26 май 2020 г.

Изпълнителен директор:


/Гергана Иванова/