

## Годишен консолидиран доклад за дейността

Докладът за дейността на Групата 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 Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията Закона за счетоводството, Закона за публичното 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 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 2019 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Групата.

### Правен статут и обща информация за Групата

Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ („Предприятието-майка“) 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.

През четвъртото тримесечие на 2017 г. Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ придобива 100 % от капитала на обслужващото си дружество - Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД. То е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 103968430 със седалище и адрес на управление - гр. Варна, ул. Ал. С. Пушкин № 24, ет. 2.

Дружеството няма 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;
- 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.

### Инвестиционна стратегия, цели и ограничения

Предприятието - майка е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, а дъщерното дружество е ангажирано с обслужващи функции по смисъла на ЗДСИЦ.

Инвестиционните цели, които Групата следва са:

- 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 му 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 2019 г. капиталът на предприятието-майка 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 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 предприятието – майка 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.

Предприятието - майка няма акционери със специални контролни права.

Предприятието - майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Капиталът на предприятието - майка е разпределен основно между юридически лица. Няма служители в предприятието - майка, които да са и негови акционери. Към 31 декември 2019 г. акционерите на предприятието - майка, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

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

През периода предприятието - майка 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 предприятието - майка и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение предприятието - майка или 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 предприятието - майка, 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 предприятието - майка, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

През 2019 г. Общото събрание на акционерите на предприятието - майка не е вземало решение за разпределяне на дивидент за 2018 г. предвид резултата след преобразуване по чл. 10 от ЗДСИЦ.

#### Органите на управление

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

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

Системата на управление на Предприятието-майка е едностепенна.

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

Дружеството-майка 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;

Представява се 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-майка се представява и управлява към 31 декември 2019г. 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. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Предприятието-майка и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Предприятието-майка, собственост на членовете на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2019 г. нито един от членовете на Съвета на директорите на Предприятието-майка 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 предприятието - майка, членовете на Съвета на директорите му 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.

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

Няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения, 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 предприятието - 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 годишните финансови отчети 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 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 Предприятието-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.

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 консолидиран 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 базират на идентифицирането и управлението на следните рискове:

### **Валутен риск**

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. Предвид фиксирания валутен курс на лева към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв., валутният риск за Групата е минимизиран в максимална степен.

### **Лихвен риск**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от променлив елемент и фиксирана надбавка, но и зададен минимален размер като предвид изменението 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. Дружеството няма други разчети с променливи лихвени проценти.

### **Други ценови рискове**

Групата не е изложена на други ценови рискове. През предходните отчетни периоди наличието на други видове ценови рискове е било породено единствено във връзка с притежавани дялове на договорен фонд и борсово търгувани акции. Същите са продадени през 2019 г.

### **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. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по сделки.

### **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 за 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. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер.

През 2020 г. Дружеството-майка 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).

### **Преглед на дейността на Групата през 2019 г.**

Групата е сформирана като такава 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. Финансовият резултат от дейността на Групата за 2019 г. е печалба в размер на 1 358 хил. лв. Най-значимите приходни и разходни позиции касаят приходи от услуги, извлечени от имотите през периода в размер на 3 538 хил. лв., печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 2 027 хил. лв. и финансови разходи (по заеми) в размер на 1 996 хил. лв.

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2019 г. е 89 634 хил. лв., от които нетекущите са 75 219 хил. лв.

Собственият капитал на Групата е 44 400 хил. лв. към 31 декември 2019 г. На 3 декември 2019 г. в Търговски регистър по партидата на Дружеството - майка, 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.

През 2019 г. Дружеството-майка 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 на Групата възлизат на 14 415 хил. лв. (представляващи основно предоставените аванси, описани в предходния абзац).

Към 31 декември 2019 г., Групата отчита задължения по заеми в размер на 43 396 хил. лв., текущите ѝ пасиви не надвишават текущите ѝ активи, а паричният поток от оперативна дейност е отрицателен поради значими разходи по обновление на инвестиционните имоти.

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

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

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

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

През 2019 г. по обобщение, най-съществените събития са свързаните с увеличението на капитала в края на 2019 г. на Предприятието-майка и встъпването му в два предварителни договора за придобиване на две дъщерни специализирани дружества по смисъла на чл. 22-а от ЗДСИЦ.

#### **Предвиждано развитие на Групата**

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.

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

Дружеството-майка 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. Групата разкрива регулирана информация чрез [Infostock.bg](http://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).

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

Предвид разпоредбите на ЗНФО, Предприятието-майка 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 Групата, 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. Информацията относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информацията 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 информацията за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента. Информацията 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 секюритизирания актив. Информацията за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирания актив информацията за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирания актив, 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 него недвижими имоти. Предприятието-майка 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. Дейността на дъщерното дружество е изцяло насочена към обслужване на предприятието-майка.

Групата 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, ведно с построения в него хотелски комплекс „Холидей Бийч“
- незавършено строителство за преустройство реконструкция и надстрояване на апартаментен хотел „Холидей Бийч“
- поземлени имоти в с. Люляково, общ. Генерал Тошево, обл. Добрич
- поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг, ведно с построения в него хотелски комплекс по предходно наименование „Делта Бийч“
- хотелски комплекс по предходно наименование „Делта Палас“ в гореописания поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг.
- хотелски комплекс по предходно наименование „Мета Бийч“ в гореописания поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг.
- поземлен имот в гр. Самоков, местност „Куроджийско“
- поземлен имот в гр. Банско, заедно с построения в него търговско-развлекателен комплекс Мол Банско.
- поземлен имот в гр. Копривщица, ведно с построена в него сграда с предназначение – хотел.
- поземлен имот в с. Грохотно, община Девин, заедно с построени в него търговско-туристическа и жилищна сграда.

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

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

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.):

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Активи отдадени под наем	45 959	40 542
Активи неотдадени под наем	14 214	15 328
Аванси и други активи	15 046	11 766
	<u>75 219</u>	<u>67 636</u>

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 Групата са от България, където се намират седалищата на дружествата, които я формират и са локализираните активи им.

- Информация относно сделките, сключени между Групата 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 Групата 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 възнагражденията на ключовия управленски персонал - 29 хил. лв. заплати и 8 хил. лв. осигуровки.

- Информация относно сключените от дружествата в Групата, в качеството им 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 консолидиран 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

Групата е застраховала предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Предвид нормативните ограничения на ЗДСИЦ, предприятието-майка не е предоставяло заеми, и е страна по договори за заеми само в позиция на заемополучател.

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

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

Групата не е публикувала 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 заплахы 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 разполагасемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

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

Към 31 декември 2019 г. Групата 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.

От учредяването на Дружеството-майка до момента то се е финансирало чрез собствен и привлечен капитал. Развитието и завършването на настоящите проекти на Групата, 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-майка или от ползване на заемни средства.

Изборът на финансиране се съобразява с пазарните условия и наличието на ресурси, като се избира 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 Групата характер, имащи съществено влияние върху дейността ѝ, и реализираните от нея приходи и извършени разходи.

Групата няма сделки, водени извънбалансово.

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

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

- Данни за директора за връзки с инвеститора на предприятието - майка, включително телефон и адрес за кореспонденция.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК и съгласно Устава на предприятието-майка 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](mailto: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-майка
- Преговаряне на част от кредитната експозиция на Дружеството-майка в следствие на

пандемията.

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

Считано от 20 февруари 2020 г. до 22 май 2020 г. Дружеството-майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор винаги заедно с Прокуррист (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 :

- Гургана Русева Иванова - Изпълнителния директор
- Росица Иванова Щерова
- 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 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 на предприятието-майка, 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 Предприятието-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 норми 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 отчетяване**

#### **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.

#### **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 Предприятието-майка 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 Предприятието-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 своевременно. Ръководството на Предприятието-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.

Процесът за оценка на вътрешния контрол се наблюдава от ръководния екип, който оценява степента на съответствие с контролите, политиките и процесите.

#### **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 консолидиран доклад за дейността и консолидиранния финансов отчет**

Съгласно изискванията на Кодекса, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния консолидиран доклад за дейността и консолидирания финансов отчет и считат, че годишния консолидиран доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Групата, 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;*

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 Предприятието-майка 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 Предприятието-майка, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	31 декември 2019 г.			31 декември 2018 г.		
	Брой акции с право на глас	% от капит ала	Начин на притежа ване	Брой акции с право на глас	% от капит ала	Начин на притежа ване
Булконтракт – 2003 ЕООД	7 623 412	32.61	Пряко	2 731 695	16.88	Пряко
		<u>32.61</u>			<u>16.88</u>	

##### 4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

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

Предприятието-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.

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 Предприятието-майка, 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.

*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.

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

**Съвет на директорите**

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-майка 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 Предприятието-майка.

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 от Общото събрание на акционерите, съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Предприятието-майка. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се съблюдава за съответствие на компетентността на кандидатите с естеството на дейността на Групата.

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

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 Предприятието-майка 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 Групата и нейното 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 Групата, 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 Групата и основанията за освобождаване. Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата от Общото събрание на акционерите политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, отчиташа задълженията и приноса на всеки един член в дейността и резултатите на Групата, 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 консолидиран 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 Предприятието-майка 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 Групата.

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

Не е предвидено предоставянето 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 Предприятието-майка. Съветът на директорите се задължава незабавно да разкрие съществуващи конфликти на интереси и да осигурят на акционерите достъп до информация за сделки между Групата и тях или свързани с тях лица.

През 2019 г. не са сключвани сделки между Групата и членове на Съвета на директорите и/или свързани с тях лица, с изключение на начислените и изплатени през периода възнаграждения.

#### **Одитен комитет**

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законите 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 законоустановения срок 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 Предприятието-майка и чрез представители.

Ръководството на Предприятието-майка съблюдава за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството, което гарантира

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

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 Предприятието-майка 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 Предприятието-майка 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 Предприятието-майка гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите.

**6. Описание на политиката на многообразие, прилагана от 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**

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

Дата: 5 юни 2020 г.

Изпълнителен директор:

  
/Тереза Иванова/

