



FUND „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

1

Годишен консолидиран доклад за дейността

Докладът за дейността на Групата СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ 2020 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н. от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2/17 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 2020 г.;
- не са констатирани измами и грешки, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Правен статут и обща информация за Групата

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

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, хотел Кукс Клуб СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ притежава лиценз № 32-ДСИЦ от 18 септември 2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор.

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

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

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

Дружествата нямат клонове в страната и чужбина

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

- консултации и анализи относно управлението на инвестициите;
- дейност по поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти
- дейност по водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция
- консултации и подготовка на документи, свързани с финансиране на дейността и извършване на други дейности, необходими за нормалното функциониране на АДСИЦ

Основната дейност на РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД, съгласно справка в търговския регистър е даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти. Придобито е в съответствие с чл. 22а, ал. 1 от ЗДСИЦ



Инвестиционна стратегия, цели и ограничения

Инвестиционните цели, които Групата си поставя са следните:

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

Капитал

Към 31 декември 2020 г. капиталът на предприятието-майка възлиза на 23 379 995 лв., разпределен в 23 379 995 обикновени безналични, поименни акции с право на глас, номинална стойност 1 лв. за една акция и ISIN код на емисията BG2100009179.

Акциите на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ са регистрирани за търговия на Българска фондова борса - София АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. През 2020 г. са прехвърлени общо 1 890 956 броя акции, минималната цена на търгуване на акциите е 2.38 лв. за акция, и максималната е 2.60 лв. за акция. Последните сделки с акции на дружеството са от 23.12.2020 г. по цена 2.60 лв. на акция.

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица.

Предприятието-майка няма акционери със специални контролни права.

Предприятието-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

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

Към 31 декември 2020 г. акционерите на Дружеството-майка, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Булконтракт 2003 ЕООД	7 429 737	31.78	Пряко

През периода Дружеството-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 31 декември 2020 г. не притежава собствени акции.

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството-майка и ограничения върху правата на глас или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството-майка или друг акционер. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публично



„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

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 пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Групата при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Права на акционерите

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

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦ, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата на Дружеството-майка, определена по реда на чл. 10, ал. 1 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

През 2020 г. и 2019 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството не е взело решение за разпределяне на дивидент за 2019 г. и съответно за 2018 г. предвид разпоредбите за преобразуване на финансовия резултат по чл. 10, ал.1 от ЗДСИЦ.

Органи на управление

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

1. Гургана Русева Иванова – Член на СД и Изпълнителен директор;
2. Росица Иванова Шерова – Председател на СД;
3. Вилнана Петрова Божилова – Член на СД

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

Към 31 декември 2020 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството-майка и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството-майка, собственост на членовете на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2020 г., нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството-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 прокурор, управител или член на съвети.

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



„Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

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

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

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

На ключовия управленски персонал през 2020 г. са начислени възнаграждения в размер на 35 хил. лв. и 5 хил. лв. осигуровки.

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

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

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

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

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

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

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

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

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

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

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



„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

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

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

Рискове

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

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

Кредитен риск

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

Дружествата от групата редовно следят за 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, Дружествата не са изложени на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

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

Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по

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

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

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

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

През 2021 г. Дружеството-майка се възползва от предложените от БНБ варианти за отсрочване на кредитни задължения на юридически лица и анексира едно от задълженията си с отсрочка 3 месеца по вариант 1 (и лихви и главници)

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

Риск на имотния пазар от задълбочаване на пандемията от COVID-19

Дружеството-майка е специализирано дружество с основна цел инвестиции в имоти – Земи и сгради, на територията на Република България, и като акционерно дружество със специална инвестиционна цел осъществява поддръжката и експлоатацията на придобитите имоти чрез обслужващото си дружество.

В началото на 2020 г. поради разпространението на корона вирус (Covid-19) в световен мащаб се появили затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от корона вирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България, по предложение на Министерския съвет, обяви извънредно положение за територията на цялата страна. Групата трудно може да определи ценови равнища и прогнозни проценти на спад или повишение в цените на недвижимите имоти на българския пазар поради това, че не е ясно колко ще продължи пандемията в страната. Пазарът на имоти реагира на промените забавяне. В началото на 2020 г. пазарът на недвижими имоти в страната се отличаваше с относителна стабилност, с увеличено търсене и предлагане. След въвеждане на извънредно положение в страната се наблюдава тенденция на спиране на ценовите равнища, поради несигурността, влошената икономическа обстановка и затрудненото финансиране от банките. Ако ситуацията се задържи за по-дълъг период, се очаква намаление на равнищата на цените на недвижими имоти. Финансовата несигурност води до намалено търсене – освобождаване на търговски площи, отдавани под наем, затваряне на търговски обекти, което оказва натиск върху цените на наемите, и се отразява на приходите на Групата. По-голяма част от компаниите отлагат завършване и реконструкция на обект, забавяне на проекти, отлагане на договорени сделки-така забавят разрастването си за сметка докато се нормализира обстановката.

Преглед на дейността на Групата през 2020 г.

Групата е сформирана през четвъртото тримесечие на 2017 г., когато СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ придобива 100 % от капитала на обслужващото си дружество СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД. През третото тримесечие на 2020 г. Предприятието-майка придобива и 100 % от дяловете специализираното дружество на РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД. Към 31 декември 2020 г. Групата се състои от Предприятие-майка и две дъщерни дружества.

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2020 г. е печалба в размер на 359 хил. лв. (31.12.2019 г.: 1329 хил. лв. печалба). Най-значимите приходни и разходни позиции касаят приходи от услуги, извлечени от имотите през периода в размер на 1 403 хил.лв., печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти в размер на 1 626 хил. лв. и финансови разходи в размер на 1 412 хил. лв.

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2020 г. е 92 487 хил. лв., от които нетекущите са в размер на 88 342 хил. лв.

Текущите пасиви към 31.12.2020 г. са в размер на 9 323 хил. лв. (31.12.2019 г.: 5 974 хил. лв.).

Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2020 г. е в размер на 44 750 хил.лв. . (31.12.2019 г.: 44 371 хил. лв.).



Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

През 2020 г. е налице ръст в справедливата стойност на инвестиционните имоти с 1 626 хил. лв. (2019 г.: 2 027 хил. лв.).

През 2020 г. Дружеството-майка не е предоставяло аванси за придобиване на инвестиционни имоти и не е придобивало инвестиционни имоти, но съгласно чл. 22а, ал.1 от ЗДСИЦ е предоставило аванс за придобиване на специализирано дружество, което притежава имоти в гр. Балчик.
Към 31.12.2020 г. инвестицията в дъщерни предприятия е в размер на 12 794 и е отразена по метода на себестойността.

Приоритет на ръководството е осигуряването на ликвидни средства за посрещане на текущите си задължения, в резултат на което договорените плащания на плащанията по заемите са съобразени с падежите и размерите на очакваните постъпления от управлението на инвестиционните имоти (наеми и др.)
Съвестът на директорите очаква, че Групата има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът на действашо предприятие е уместно използван.

Важни научни изследвания и разработки

През 2020 г. няма извършени научни изследвания и разработки в дружествата от Групата.

Важни събития през 2020 г. и информация за сключени съществени сделки

Дружеството-майка е приело възможността, предоставена по смисъла на Реда за отсрочване и уреждане на задължения към банки, във връзка с въведеното на 13 март 2019 г. от Народното събрание извънредно положение, произтичащо от пандемията от COVID-19 и насоките на Европейския банков орган (ЕБО) относно законодателните и частните мораториуми върху плащания по кредити във връзка с COVID-19 (EBA/GL/2020/02). Дружеството-майка е предприело действия по отсрочване на лихва и главница по банков кредити.

През 2020 г. с договор за покупко-продажба на дружествени дялове по чл. 129 от ТЗ на 23.09.2020 г. Предприятието-майка придобива 100 % от дружествените дялове на РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД съгласно чл. 22а, ал.1 от ЗДСИЦ, представляващи дългосрочна инвестиция в дъщерно предприятие. Дяловете са 29 204 броя, закупени на цена 10 500 хил. лв.

Предвиждано развитие на Дружеството

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

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

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

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

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

Годишен консолидиран доклад за дейността

31 декември 2020 г.

Разкриване на регулирана информация

През 2020 г. Групата 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 отчитане (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 промени в ЗНФО, в сила от 02.12.2017 г., 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, е 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 секюритизираните активи. Информацията за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи информацията 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 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.

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



FUND „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

- поземлен имот в гр. Балчик, обл. Добрич, заедно с построения в него хотелски комплекс „Холидей Бийч“ и справедлива стойност в размер на 7 003 хил. лв.
- поземлен имот в с. Люляково, общ. Генерал Тошево, обл. Добрич са с балансова стойност в размер на 310 хил. лв.
- поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг, заедно с построения в него хотелски комплекс по предходно наименование „Арония Бийч“ с балансова стойност в размер на 28 498 хил. лв. Имотът е придобит през 2016 г.
- хотелски комплекс по предходно наименование „Делта Палас“ в гореспоменатия поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг с балансова стойност в размер на 13 590 хил. лв. Имотът е придобит през 2017 г.
- хотелски комплекс по предходно наименование „Мета Бийч“ в гореспоменатия поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг с балансова стойност в размер на 6 228 хил. лв. Имотът е придобит през 2018 г.
- поземлен имот в гр. Самоков, местност „Куроджийско“ с балансова стойност в размер на 3 840 хил. лв.
- поземлен имот в гр. Банско, заедно с построения в него търговско-развлекателен комплекс Мол Банско, с балансова стойност в размер на 5 316 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 648 хил. лв. Имотът е придобит през 2017 г.
- поземлен имот в гр. София, заедно с построена в него сграда с балансова стойност 3 413 хил.лв.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2020 г. е 80 594 хил. лв. (2019 г.: 75 219 хил. лв.), която включва освен гореспомените поземлени имоти и сгради, и предоставен аванс по предварителен договор за придобиване на имоти в размер на 11 368 хил. лв.

Приходите от дейността могат да се представят както следва:

Нетни приходи от продажби на услуги

- Приходи от продажби на услуги, реализирани от имот Мол Банско, гр. Банско 98 хил. лв.

Нетни приходи други от оперативна дейност

- Приходи от преоценка на инвестиционни имоти 1 626 хил. лв.
- Приходи от неустойка по договор - 696 хил. лв.
- Приходи други – 3 хил. лв.

Приходите на Групата са от България, където се намират седалищата на дружествата, които я формират и са локализираните активите му.

- Информация относно сделките, сключени между Групата и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът 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 възнаграждение на ключовия управленски персонал-35 хил.лв. заплати и 5 хил. лв. осигуровки.

- Информация относно сключените от дружествата от Групата, в качеството им на заемополучатели и засмодатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и посмане на задължения.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR + надбавка, но не по-малко от 2.8 %.
- Размер на кредита – към 31 декември 2020 г. задължението по главницата възлиза на 9 850 хил. евро (19 265 хил. лв.), към 31 декември 2019 г. – 9 850 хил. евро (19 265 хил.)
- Срок на кредита – 25 май 2029 г.
- Погасителен план – 46 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.



„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения - имоти на Дружеството.

Банков кредит - овъдрафт:

- Лихвен процент – сбор от стойността на РЛГПК + надбавка, но не по-малко от 4 %.
- Размер на кредита – към 31 декември 2020 г. – главница 500 хил. лв. (2019 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 овъдрафта.
- 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 2020 г. задължението по главница възлиза на 3 864 хил. лв., към 31 декември 2019 г – хил. лв. 3 998
- Срок на кредита – 20 юни 2023 г.
- Погасителен план – 5 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 60 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения - имоти на Дружеството

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от БЛП на банката в BGN + договорна надбавка 2.4 %
- Размер на кредита – към 31 декември 2020 г. задължението по главница възлиза на 2 850 хил. лв.
- Срок на кредита – 29 декември 2030 г.
- Погасителен план – 24 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 96 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – лева.
- Обезпечения - имоти на Дружеството

Облигационен заем : – ISIN код на емисията – BG2100009179:

- Размер на облигационната емисия към 31.12.2020 г.– 9 000 хил. евро (2019 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 - имоти на Дружеството

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

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

През 2021 г. в следствие на пандемията от коронавирус, 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.

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

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

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

- 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.

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 2020 г. Дружеството отчети текущи задължения по банкови кредити и облигационен заем в размер на 5 667 хил. лв., които се предвижда да бъдат погасявани предимно с постъпления от наеми и други подобни приходи.

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 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.

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 касасици 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-майка има назначен на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите – г-н Иван Славов.

Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:

гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг, хотел Кукс Клуб

телефон: + 359 889523524; e-mail: office@sbpf.biz

Събития след края на отчетния период

Значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобренето 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

- Предоговаряне на част от кредитната експозиция на дружеството в следствие на пандемията.

През 2021 г. в следствие на въведеното извънредно положение и мерките за смекчаване на икономическите последици от пандемията, Дружеството предоговори експозицията си по кредити към банки чрез отсрочване на плащанията по главница и лихва за кратки периоди от 2021 г.:

- i. На дружеството се предоставя 3 месечен гратисен период за плащане на лихва по банков инвестиционен кредит с размер на кредита – към 31 декември 2020 г. задължението по главница

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

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

възлиза на 9 850 хил. евро (19 265 хил. лв).. към 31 декември 2019 г. – 9 850 хил. евро (19 265 хил. лв). Нов краен срок на кредита – 25.12.2028

- ii. Удължен е с 3 месеца срокът на банков инвестиционен кредит с размер на кредита – към 31 декември 2020 г. задължението по главница възлиза на 3 864 хил. лв., към 31 декември 2019 г. – 3 998 хил. лв. На дружеството се предоставя 3 месечен гратисен период по плащанията на главница и лихва. Нов краен срок на кредита - 20 септември 2023 г.

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 подзаконовни актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

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

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

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

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

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

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

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

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

Вътрешен контрол и управление на риска



FUND „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността

31 декември 2020 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

Вътрешен одит

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

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

Процесът за оценка на вътрешна контрол се наблюдава от ръководния екип, който оценява степента на съответствие с контролите, политиките и процесите, като резултатите са прегледани и тествани от екипа за

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

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

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", "с", "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 2020 г. не са извършени промени свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10 %, 20 %, 1/3, 50 % и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО, с изключение на промените свързани с акциите притежавани от Булконтракт – 2003 ЕООД, както е видно от таблицата по-долу.

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

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Булконтракт 2003 ЕООД	7 429 737	31.78	Пряко

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

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

Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "с"

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.



„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Предприятието-майка, одобряване и присмане 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 елиминират 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 поукката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

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

Съвет на директорите

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ има едностепенна система за управление. Дружеството-майка се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав и се представлява пред трети лица от Изпълнителния член на Съвета на директорите. /Има промяна в състава на Съвета на директорите в Дружеството през 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-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 и съобразно приложимите законови регламенти и Устава на Дружеството-майка. При предложението 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 Дружеството-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

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

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

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 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 Групата, възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове, чиито интереси съответстват на дългосрочните интереси на Дружествата в групата.

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 2020 г.

През 2020 г. членовете на Съвета на директорите не са получили допълнителни стимули, обвързани с отчетените финансови резултати от дейността на Дружеството-майка и/или с постигането на предварително определени цели, заложи в бизнес програмата на Дружеството за 2020 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 2020 г. Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка не е гласувало допълнителни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Не е предвидено 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-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 2020 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 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 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;

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

Годишен консолидиран доклад за дейността
31 декември 2020 г.

- 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;
- 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 представителя.

Ръководството на Дружеството-майка 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-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 разделяне на печалба.

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

б. 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.

08 март 2021 г.
гр. Бургас

Изпълнителен директор:

/Гергана Иванова/

