



„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2021 г.

Годишен индивидуален доклад за дейността

Докладът за дейността на „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ за 2021 г. представя коментар и анализ на финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2/19.11.2021 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2).

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

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

Правен статут и обща информация за Дружеството

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

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

Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ притежава лиценз № 32-ДСИЦ от 18 септември 2006 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор.

Обслужващо дружество на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ е Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД, а банка депозитар – Райфайзенбанк АД.

Инвестиционна стратегия, цели и ограничения на Дружеството

Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Инвестиционните цели, които Дружеството си поставя са следните:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност чрез разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;

- инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.

- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството;

- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;

- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;

- осигуряване на ликвидност за акционерите на Дружеството, чрез регистриране на акциите на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ за търговия на Българска фондова борса;

- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

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

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения.

- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 % от активите на Дружеството.

- придобиване на специализирани дружества по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС – до 30 % от активите на дружеството

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация позволява да се инвестира и до 10 % от капитала на Дружеството в трети лица по чл. 27, ал. 4

Капитал

Към 31 декември 2021 г. капиталът на Дружеството възлиза на 23 379 995 лв., разпределен в 23 379 995 обикновени безналични, поименни акции с право на глас, номинална стойност 1 лв. за една акция.

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

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

**„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ**

Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2021 г.

През периода не са извършвани промени в размера на капитала на Дружеството и не е емитирана нова емисия ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

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

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

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

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

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

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

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

Права на акционерите

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

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не

по малко от 90 % от печалбата на Дружеството, определена по реда на чл. 29 ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

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

Органи на управление

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

1. Красимир Стоянов Стоянов – Член на СД и Изпълнителен директор;
2. Вилиана Петрова Божилова – Председател на СД;
3. Розалия Георгиева Калвакова – Член на СД

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

Дружеството се представлява и управлява към 31 декември 2021 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов Стоянов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

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

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

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

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

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

- организация изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контрол върху воденето на счетоводната отчетност от страна на трети лица по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС, внасяне на годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- решения за образуване и закриване, и определяне на видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях; – и др.

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

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

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

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

Рискове

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

Валутен риск

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

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. Дружеството изложено на лихвен риск тъй като има задължения в качеството си на кредитополучател по договори за банков кредит от 2016 г. (предоговорен 2020 г.), 2017 г. 2020 г., (предоговорен през 2021 г.) и 2021 г.. Лихвените проценти по същите са формирани от променлив елемент и фиксирана надбавка, но и зададен минимален размер като предвид измененията на променливия елемент, през целия период прилаганите лихвени проценти по заемите са били фиксирани. При изменение на променливите елементи от лихвения процент е налице потенциално незначително изменение на нетния финансов резултат и собствения капитал на Дружеството, поради което лихвеният риск за Дружеството е минимизиран в максимална степен. Дружеството няма други разчети с променливи лихвени проценти.

Кредитен риск



„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2021 г.

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

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

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

Преглед на дейността през 2021 г.

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

Финансовият резултат от дейността на Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ за 2021 г. е печалба в размер на 2 897 хил. лв. (31.12.2020 г.: 712 хил. лв. печалба).

Сумата на активите на Дружеството към 31.12.2021 г. е 89 281 хил. лв. (31.12.2020 г.: 94 169 хил. лв.), от които текущите са 6 799 хил. лв. (31.12.2020 г.: 4 196 хил. лв.).

Текущите пасиви към 31.12.2021 г. са в размер на 10 296 хил. лв. (31.12.2020 г.: 8 363 хил. лв.).

Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2021 г. е в размер на 47 754 хил.лв

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

Текущите разходи за материали и за външни услуги са свързани с имотите в гр. Банско и основно в кк Слънчев Бряг.

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2021 г.

През 2017 г. Дружеството придобива 100 % от капитала на обслужващото си дружество Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД. Дяловете са 260 000 броя, закупени на цена 2 294 хил. лв.

- През 2020 г. с договор за покупко-продажба да дружествени дялове по чл. 129 от ТЗ на 23.09.2021 г. Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ придобива 100 % от дружествените дялове на Рест Енд Флай ЕООД, представляващи дългосрочна инвестиция в специализирано предприятие съгласно чл. 28, ал. 1 ЗДСИЦДС. Дяловете са 29 204 броя, закупени на цена 10 500 хил. лв.
- В началото на 2021 г. СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ придобива 100 % от капитала на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД – специализирано дружество, съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляващи дългосрочна инвестиция в дъщерно предприятие. Акциите са 993 600 броя, с номинална стойност 1 лв., закупени на цена 3 000 хил. лв.
- Към 31.12.2021 г. инвестицията в дъщерни предприятия е в размер на 15 794 и е отразена по метода на себестойността.

Събития, настъпили през второто тримесечие на 2021 г.:

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

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

Важни научни изследвания и разработки

През 2021 г. няма извършени научни изследвания и разработки в Дружеството.

Сключени съществени сделки и такива между свързани лица

Сключени съществени сделки съгласно хипотезите на ЗППЦК и по-значими събития са описани в рамките на важни събития представени по-горе.

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

Предвиждано развитие на Дружеството

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

Супер Боровец пропърти фонд АДСИЦ възнамерява да се възползва от продължаващото възстановяване на имотния пазар в България като придобие или изгради проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

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

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

Разкриване на регулирана информация

Дружеството разкрива регулирана информация чрез Infostock.bg, X3 и e-Register. Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ публикува вътрешна информация по чл.7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното тримесечие. Тази информация може да бъде намерена на интернет-страницата на Дружеството.
<https://www.sbpf.biz>

Допълнителна информация по Наредба № 2 от 19.11.2021 г. (в случай, че не е посочена на друго място в доклада за дейността)

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

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

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

- поземлен имот в гр. Балчик, обл. Добрич, справедлива стойност в размер на 7 003 хил. лв.
- поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг, заедно с построения в него хотелски комплекс по предходно наименование „Арония Бийч” с балансова стойност в размер на 28 468 хил. лв. Имотът е придобит през 2016 г.
- хотелски комплекс по предходно наименование „Делта Палас” в гореспоменатия поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг с балансова стойност в размер на 13 620 хил. лв. Имотът е придобит през 2017 г.
- хотелски комплекс по предходно наименование „Мета Бийч” в гореспоменатия поземлен имот в гр. Несебър, к.к. Слънчев Бряг с балансова стойност в размер на 6 227 хил. лв. Имотът е придобит през 2018 г.
- поземлен имот 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.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2021 г. е 66 688 хил. лв. (2020 г.: 77 181 хил. лв.), която включва освен гореизброените поземлени имоти и сгради, и предоставен аванс по предварителен договор за придобиване на имоти в размер на 11 368 хил. лв.

Приходите от дейността могат да се представят както следва:

Нетни приходи от продажби на услуги

- Приходи от продажби на услуги, реализирани от имот в кк Сл. Бряг 2 400 хил. лв.
- Приходи от продажби на услуги, реализирани от имот Мол Банско, гр. Банско 7 хил. лв.

Нетни приходи други от оперативна дейност

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

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

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или

купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

През отчетния период основните източници на финансиране на дейността на Дружеството са постъпления от клиенти.

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

- През 2021 г. СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ придобива 100 % от капитала на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД – специализирано дружество, съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, представляващи дългосрочна инвестиция в дъщерно предприятие. Акциите са 993 600 броя, с номинална стойност 1 лв., закупени на цена 3 000 хил. лв.
- Подписано споразумение към предварителен договор да продажба на недвижими имоти от 03.06.2019 г. с Булконтракт 2003 ЕАД за предоговаряне срока за финализиране на сделката за продажба на недвижими имоти.
- На Редовно Общо събрание на акционерите, проведено на 21.06.2021 г. е прието решение за промяна на членове на Съвета на директорите и решение за промяна на адреса на управление на дружеството вписани в ТР на 29.06.2021 г.
- Събития, настъпили през третото тримесечие на 2021 г.:
 - Подписано е допълнително споразумение по договор за кредит с ТЕКСИМ БАНК АД
 - Продаден е инвестиционен имот на дружеството съгласно предварителен договор за покупко-продажба от 2021 г.
- Събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2021 г.:
 - Подписано е споразумение към предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 12.06.2017 г. с Астера Първа Банско ЕАД – правопреемник на Пампорово Пропърти ЕООД за предоговаряне срока за финализиране на сделката
 - Продадени са инвестиционни имоти на дружеството съгласно предварителен договор за покупко-продажба от 2019 г.

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

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

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

През 2021 г. не са настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ.

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

През 2021 г. „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ няма сделки, водени извънбалансово.

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

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни дружества:

	2021	2020
	%	%
Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД	100,00%	100,00%
Рест Енд Флай ЕООД	100,00%	100,00%
Балчик Лоджистик Парк ЕАД	100,00%	-

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

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

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

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

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

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

Облигационен заем : – ISIN код на емисията – BG2100009179;

- Размер на облигационната емисия към 31.12.2021 г.– 7 000 хил. евро (2020 г.: 9 000 хил. евро)
- Брой облигации – 10 000 броя;
- Вид на облигациите – обикновени;
- Вид на емисията – публична;
- Срок на емисията – 8 години (96 месеца);
- Валута: евро;
- Лихва - 4.50 % проста годишна лихва;
- Период на лихвено плащане - на 6 месеца – 2 пъти годишно
- Обезпечение - имоти на Дружеството

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

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

Дружеството, както и негови дъщерни дружества нямат предоставени заеми.

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

През отчетния период „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ не е извършвано увеличение на акционерния капитал чрез нова емисия на ценни книжа.

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

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

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

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

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

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

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

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

През 2021 г. не са настъпили промени в основните принципи за управление на "Супер Боровец Пропърти Фонд" АДСИЦ

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

“Супер Боровец Пропърти Фонд” АДСИЦ прилага правила и процедури, регламентирани ефективно функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешно фирмения

документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

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

През отчетната финансова година няма промени в управителните и надзорните органи.

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

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

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

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

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

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

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

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

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

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

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да

настъпят промени в притежавания ял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Дружеството не са известни такива договорености.

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

“Супер Боровец Пропърти Фонд” АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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

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

Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:
гр. Бургас , ул. Генерал Скобелев № 10, ет. 3
телефон: + 359 887 83 66 17; e-mail: office@sbpf.biz

Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период

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

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

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

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

В началото на 2022 г. Русия започна военни действия срещу Украйна. В световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица

**„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ**

Годишен индивидуален доклад за дейността
31 декември 2021 г.

предприятия и цели икономически отрасли. Инфлацията нарастна в продължение на вече съществуващата в резултат на Covid-19. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на военния конфликт в Украйна върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Дружеството, и е възможно да има съществен негативен ефект върху дейността и съответно върху финансовите резултати от дейността на Дружеството.

Digitally signed by
KRASIMIR
STOYANOV
STOYANOV
Date: 2022.03.18
14:06:33 +02'00'

Изпълнителен директор:.....

/Красимир Стоянов/

18.03.2022 г.