



## „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

# Годишен консолидиран доклад за дейността

Докладът за дейността на Групата СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ 2021 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 № 2/19.11.2021 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 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 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 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 България, 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.

През четвъртото тримесечие на 2017 г. публичното дружество придобива 100% капитала на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД. 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 2020 г. публичното дружество придобива 100 % от дяловете на РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД - специализирано дружество съгласно чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Регистрирано е в Търговски регистър с ЕИК 204645178, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Слатина, бул. Брюксел № 1

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.

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;



## „Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

- 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.

Основната дейност на БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД, съгласно справка в търговския регистър е Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

### 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 2021 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 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-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 2021 г. акционерите на Дружеството-майка, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

**„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Годишен консолидиран доклад за дейността

31 декември 2021 г.

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

През периода Дружеството-майка 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-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 предлагане на ценни книжа. Не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Не са известни договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

### Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на 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-майка, 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, ал. 3 от ЗДСИЦДС

### Органи на управление

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

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

Към 31 декември 2021 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.

## „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

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-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 2021 г. са начислени възнаграждения в размер на 29 хил. лв. и 4 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 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-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, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции и др.

Промени в Устава 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.

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

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

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

Декларацията за корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК е неразделна част от настоящия 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. Предви 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 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 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 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, Дружествата не са изложени на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

## „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

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

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

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.

### Преглед на дейността на Групата през 2021 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 2021 г.

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.

Групата се състои от Предприятие-майка и три дъщерни дружества.

Финансовият резултат от дейността на Групата за 2021 г. е печалба в размер на 3 021 хил. лв. (31.12.2020 г.: 358 хил. лв. печалба). Най-значимите приходни и разходни позиции касаят приходи от услуги, извлечени от имотите през периода в размер на 2 458 хил.лв.

Сумата на активите на Групата към 31 декември 2021 г. е 90 057 хил. лв. (31.12.2020 г.: 92 260 хил. лв.), от които нетекущите са в размер на 82 759 хил. лв. (31.12.2020 г.: 88 116 хил. лв.)

Текущите пасиви към 31.12.2021 г. са в размер на 11 617 хил. лв. (31.12.2020 г.: 9 323 хил. лв.).

Собственият капитал на Дружеството към 31.12.2021 г. е в размер на 47 544 хил.лв. . (31.12.2020 г.: 44 523 хил. лв.).

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

През 2021 г. Дружеството-майка не е предоставяло аванси за придобиване на инвестиционни имоти и не е придобивало инвестиционни имоти.

Към 31.12.2021 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 падежи на плащанията по заемите са съобразени с падежите и размерите на очакваните постъпления от управлението на инвестиционните имоти (наеми и др.)

Съветът на директорите очаква, че Групата има достатъчно ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и счита, че принципът на действащо предприятие е уместно използван.

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

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

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

През 2021 г. няма извършени научни изследвания и разработки в дружествата от Групата.

### **Важни събития през 2021 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/2021/02). Дружеството-майка е предприело действия по отсрочване на лихва и главница по банкови кредити.

През 2021 г. с договор за покупко-продажба да дружествени дялове по чл. 129 от ТЗ на 23.09.2021 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 придобие 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.

### **Разкриване на регулирана информация**

През 2021 г. Групата разкрива регулирана информация чрез Infostock.bg, X3 и e-Register.

**Допълнителна информация по Наредба № 2 от 09.11.2021 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.**

Основната дейност на Групата се състои в продажба или отдаване под наем на недвижими имоти.

Групата притежава портфейл от активи, намиращи се в различни региони на Република България – Балчик, Несебър, София:

- 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 и сграда, в близост до Летище София, с балансова стойност 3 419 хиляди лева
  - През отчетния период дружеството закупува дялове на специализирано дружество по чл. 28 ЗППЦК, инвестиционните имоти, които притежава това дружество се намират на територията на гр. Балчик, и представляват – земи и сгради с обща отчетна стойност 3 139 хиляди лева
- Балансовата стойност на инвестиционните имоти на Групата към 31 декември 2021 г. е 73 246 хил. лв. (2020 г.: 80 594 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 гр. София 3 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 локализираните 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 Групата са постъпленията 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.



**„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Годишен консолидиран доклад за дейността

31 декември 2021 г.

- Дружеството-майка подписва 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 на Дружеството-майка, 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 с Дружеството - майка
- Продадени са инвестиционни имоти на Дружеството-майка 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 – правоприменик 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.
- Подписан е предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти с Гама Финанс ЕООД

**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 Групата 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 Групата

**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. Групата 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.**

**„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

Групата се състои от следните дружества:

	2021 %	2020 %
<b>Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ – Дружество - майка</b>		
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-майка 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.**

Групата нямат предоставени заеми.

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

През отчетния период Дружествата от Групата не са извършвали 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.**

Групата 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.**

Групата 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-майка 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 Групата

**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 рисковете.**

Дружеството-майка прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното 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 Групата е длъжна 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, които да не са оповестени

**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-майка 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 Групата не са известни такива договорености.

**20. Информация за всякакви 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.**

Дружествата от групата няма всякакви 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@sbuf.biz](mailto:office@sbuf.biz)

### **Събития 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.

**„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

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 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.

**KRASIMIR**  
**STOYANOV**  
**STOYANOV**

Digitally signed by  
KRASIMIR STOYANOV  
STOYANOV  
Date: 2022.04.04  
15:13:06 +03'00'

**Изпълнителен директор:.....**  
**/Красимир Стоянов/**

## Декларация за корпоративно управление

Настоящата декларация за корпоративно управление се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

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

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

Управлението на Групата се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на директорите, 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 накърнят 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**

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. Корпоративните ръководства приемат правила, които осигуряват оповестяване на годишна база на нефинансова информация в съответствие с националното законодателство

## „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

и приложимото европейско право. Те са ангажирани с прилагане на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие. Групата включва към годишните си доклади информация как и до каква степен дейността му може да се квалифицира като екологично устойчива.

### **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 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.

Съгласно действащото законодателство и в съответствие с разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, Съветът на директорите не може да възпрепятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Съветът на директорите осигурява ефективно взаимодействие на Групата с акционерите – институционални инвеститори, а също така и с регулираните пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници на тези пазари

#### **4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане**

##### *4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"*

*Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;*

През 2021 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:

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции с право на глас</b>	<b>% от капитала</b>	<b>Начин на притежаване</b>
Булконтракт 2003 ЕООД	7 551 822	32.30	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 "е"*

*Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Предприятието-майка финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;*

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Предприятието-майка и ограничения върху правата на глас.

##### *4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"*

*Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт*

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Предприятието-майка са определени в Устава на и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Предприятието-майка и приетите правила за работа на Съвета на директорите.



**„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години.

След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

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

Съгласно Устава на "СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД" АДСИЦ, Съветът на директорите се избира и освобождава от общото събрание на акционерите на дружеството с мнозинство от 2/3 от представения на събранието капитал и се състои от три до девет члена.

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице, чрез определен от него представител.

За членове на съвета не могат да бъдат избрани лица, които:

1. са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
2. към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да са независими лица. Независимият член на Съвета на директорите не може да бъде:

1. служител в дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. или т.3 на тази алинея;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на дружеството.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите.

#### 4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

*Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.*

Съветът на директорите:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Групата;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Групата и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения, свързани с емисия нови акции и/или облигации, в случаите и в размер посочени в Устава на групата;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

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

**Съвет на директорите**

## „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

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 2021 г. – виж. раздел Органи на управление/.

Съветът на директорите решава всички оперативни въпроси, свързани с управлението на дружеството, които не са отнесени към изричната компетентност на общото събрание на акционерите, съгласно разпоредбите на Закона или на Устава на дружеството.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

### ***Функции и задължения на Съвета на директорите:***

Съветът на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите.

Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството.

Съветът на директорите при изпълнение на своите функции се стреми да следва икономическите, социалните и екологически приоритети на дружеството. Същият насърчава прилагането и съблюдава спазването от страна на дъщерните дружества на възприетите принципи за устойчиво развитие на групово ниво, когато това е приложимо.

Съветът на директорите следва политиката на Дружеството в областта на риска. Под контрола на Съвета на директорите функционира финансово-счетоводната система на Дружеството.

Съветът на директорите спазва законовите, нормативните и договорните задължения на дружеството, съобразно приетите Устав на Дружеството и Правила за работа на съвета на директорите.

Основно задължение на Съвета на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е да дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на: бизнес плана на Дружеството, сделки от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съветът на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е дефинирал и следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на Дружеството информация.

Съветът на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ изготвя годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите.

### ***Избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите:***

Съгласно Устава на дружеството членовете на съвета на директорите се избират и освобождават от общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години и могат да бъдат преизбирани без ограничение. Решенията за избор на членове на Съвета на директорите се взимат с мнозинство от 2/3 от представения на събраниято капитал.

### ***Структура и компетентност:***

## „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ. Решенията на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство от всички негови членове.

Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Броят и качествата на независимите директори гарантират интересите на акционерите. Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, Устава на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция.

След избирането им, новите членове на Съвета на директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ става посредством прозрачна процедура, която осигурява, освен всичко останало, навременна и достатъчна информация за личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания.

Дейността на членовете на Съвета на директорите е обект на ежегодна оценка. Същите надлежно се информират за новите тенденции в областта на корпоративното управление и устойчиво развитие.

Съгласно Устава на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничение.

### ***Възнаграждение на членовете на Съвета на директорите:***

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се приемат с решение на Общото събрание на акционерите в съответствие с приетата от Дружеството Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите. Тя следва да е съобразена с нормативните изисквания по отношение на структура и съдържание.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ отчитат:

- Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета в дейността и резултатите на Дружеството;
- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството, както и неговото устойчиво развитие.

Съгласно Политика за определяне на възнагражденията на Съвета на директорите, Дружеството не предоставя като променливо възнаграждение на членове на Съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти.

Възнагражденията на независимите директори са постоянни и отразяват участието в заседания, изпълнението на техните задачи да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на Дружеството.

**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;
- 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 май 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 представители.

Корпоративното ръководство на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини.

Корпоративното ръководство на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е изготвило правила за организирането и провеждането на редовните и извънредните Общи събрания на акционерите на Дружеството. Те гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Корпоративното ръководство на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Корпоративното ръководство на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите, включително и чрез осигуряване на възможност за дистанционно присъствие чрез технически средства (вкл. интернет) в случаите, когато това е възможно и необходимо и когато се създаде нормативен регламент и има надеждна и сигурна техническа възможност.

Корпоративните ръководства поддържат база данни с контакти на свои акционери, притежаващи 5 или над 5% от капитала на дружеството.

Всички членове на корпоративното ръководство на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ присъстват на общите събрания на акционерите на Дружеството.

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

**„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ**

Годишен консолидиран доклад за дейността  
31 декември 2021 г.

**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.

**04 април 2022 г.  
гр. Бургас**

**Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Красимир Стоянов/**

**KRASIMIR  
STOYANOV  
STOYANOV** Digitally signed  
by KRASIMIR  
STOYANOV  
STOYANOV  
Date: 2022.04.04  
15:13:48 +03'00'