

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

УВЕДОМЛЕНИЕ

**за финансово състояние
за четвърто тримесечие на 2022 г.
съгласно чл. 100о` от ЗППЦК**



Пояснителни бележки

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел седалище в България. Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 148031273. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Бургас, ул. Генерал Скобелев № 10, ет. 3

Основната дейност на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/ или последващата им продажба.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Облигациите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент за облигации.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който към 31.12.2022 г. е в следния състав:

- Красимир Стоянов Стоянов – Член на СД и Изпълнителен директор;
- Розалия Георгиева Калвакова – Член на СД;
- Вилиана Петрова Божилова – Председател на СД

Дружеството се представлява и управлява към 31.12.2022 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Към 31 декември 2022 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е нерегистрирано на фондов пазар БУЛКОНТРАКТ – 2003 ЕООД, притежаващо 27.60 % от капитала на Дружеството.

1. Важни събития

1.1 Важни събития за периода от 01 януари 2022 г. до 31 декември 2022 г.

1. Съгласно изискванията на ЗДСИЦДС, в сила от 16.03.2021 г., на ИОСА, проведено на 14.03.2022 г. са взети следните решения:

- Промяна на предмета на дейност съобразно измененията в ЗАКОНА за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация за „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, както следва: „Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти

Пояснителни бележки

и всяка друга дейност, пряко свързана с инвестиране в недвижими имоти и позволена от закона.“

- Общото събрание на акционерите приема нов Устав на „Супер Боровец пропърти фонд” АДСИЦ, одобрен от Комисията по финансов надзор с Решение №10-ДСИЦ от 06.01.2022 г.

- Приети са „Правила за управление на рисковете на „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС.

2. На Редовно Общо събрание на акционерите, проведено на 29.06.2022 г. са взети следните решения:

- Приет е годишния доклад за дейността на дружеството за 2021 година.
- Приет е годишния консолидиран доклад за дейността на Групата за 2021 г.
- Приет е доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния индивидуален финансов отчет на дружеството за 2021 г.
- Приет е доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2021 г.
- Приет е годишния индивидуален финансов отчет на дружеството за 2021 г.
- Приет е годишния консолидиран финансов отчет на Групата за 2021 г.
- Избрана е Таня Димитрова Станева, рег. № 810 да провери и завери годишния индивидуален финансов отчет на дружеството за 2022 г.
- Избрана е Таня Димитрова Станева, рег. № 810 да провери и завери годишния консолидиран финансов отчет на Групата за 2022 г.
- Приет е доклада на Одитния комитет за дейността му през 2021 година.
- Приет е отчетът за дейността на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2021 година.
- Приет е годишния доклад за 2021 г. по прилагането на политиката на Дружеството за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите.
- Прието е направеното предложение от Съвета на директорите – финансовият резултат след направеното преобразуване съгл. чл. 29 ал. 3 за 2021 г. от ЗДСИЦДС е загуба и респективно дружеството не разпределя дивидент. Счетоводният финансов резултат следва да бъде отнесен в неразпределена печалба.

Пояснителни бележки

3. На извънредно общо събрание, проведено на 19.12.2022 г. са взети следните решения:

- Прието е решение за продажбата на 100% от дяловото участие в „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД за продажна цена не по-ниска от 10 500 000 лв.

- Прието е решение за увеличаване капитала на „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД чрез непарична/апортна вноска на Поземлен имот с идентификатор УПИ 02508.86.18, находящ се в гр. Балчик.

- Прието е решение за продажбата на 100% от дяловото участие в „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД за продажна цена не по-ниска от текущата цена на дружеството, увеличена с непаричната/апортна вноска на Поземлен имот с идентификатор УПИ 02508.86.18, находящ се в гр. Балчик.

1.2 Влияние на настъпилите важни събития от началото на отчетната година до края на съответното тримесечие

През периода 01 януари 2022 г. до 31 декември 2022 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на 100 % от капитала на дружеството „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД.

Други важни събития, настъпили през периода 01 януари 2022 г. до 31 декември 2022 г. не оказват съществено влияние на финансовите показатели на дружеството.

2. Рискове

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „Супер Боровец Пропърти Фонд“ АДСИЦ през останалата част от финансовата година.

Управление на финансовия риск

Предприятието има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Общи положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква предприятието. Съветът е създал политика за управление на риска на предприятието за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Предприятието, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Предприятието.

Одит комитетът на Предприятието следи как ръководството осигурява съответствие с политиките за управление на риска, и преглежда адекватността на рамката за управление на риска по отношение на рисковете, с които се сблъсква Предприятието. Одит комитетът на Предприятието използва помощта на Вътрешния одит.

Пояснителни бележки

Вътрешният одит се занимава както с планирани, така и с изненадващи прегледи на контролите и процедурите за управление на риска, резултатите от които се докладват на Одитния комитет.

Кредитен риск

Кредитният риск за Предприятието се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в дългови ценни книжа.

Балансовата стойност на финансовите активи и активите по договори представлява максималната кредитна експозиция. Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Търговски и други вземания и активи по договори

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от малък брой клиенти в различни отрасли. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове за осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от

Пояснителни бележки

ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в банка депозитар, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

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

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Предприятието или стойността на инвестициите във финансови инструменти да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Предприятието купува и продава деривативи, а също така и поема финансови пасиви, с цел управление на пазарните рискове. Всички подобни операции са извършени в рамките, определени от Комитета за управление на риска. Обикновено Предприятието се стреми да прилага отчитане на хеджирането, за да управлява волатилността в печалбите и загубите.

Валутен риск

Дружеството не е страна по сделки във валута различна от лева и евро. От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0., предвид това валутният риск на дружеството е максимално минимализиран.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от референтен лихвен процент по кредити на банката /РЛППК/ и 1-месечния EURIBOR.

Флукуациите на гореизброените индекси нямат ефект върху годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал, което свежда до минимум лихвения риск за Дружеството

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.

Друг риск от пазарни цени

Основната цел на инвестиционната стратегия на Предприятието в капиталови ценни книжа е да държи инвестициите дългосрочно за стратегически цели. Ръководството получава помощ от външни консултанти за това. В съответствие с тази стратегия определени инвестиции се определят като такива по справедлива стойност през

Пояснителни бележки

печалби и загуби, защото тяхното представяне се контролира активно и се управляват на базата на справедлива стойност.

Предприятието не сключва договори за покупка на стоки освен такива, с които да посрещне очакваните нужди за употреба и продажба. Такива договори не се уреждат на нетна база.

3. Информация от отчета за финансово състояние

НАИМЕНОВАНИЕ	Абрев.	Текуща година	Предходна година	Изменения
Финансов резултат	ФР	9 833	6 937	2 896
Нетни приходи от продажби	ПрП	3 744	5 020	(1 276)
Разходи от оперативната дейност	РхД	443	533	(90)
Собствен капитал	СК	49 522	47 754	1 768
Пасиви	Пас	42 075	41 527	548
Сума на реалните активи	СРАк	19 668	6 799	12 869
Разходи за данъци	РД			
Текущи активи	КА	19 668	6 799	12 869
Текущи пасиви	КЗ	17 894	10 296	7 598
Текущи задължения	ТЗ	17 894	10 296	7 598
Текущи вземания	КВз	14 317	1 433	12 884
Парични средства	П	35	50	(15)
Материални запаси	МЗ	5 316	5 316	
Краткоср. фин. активи	КФА	14 352	1 483	12 869
Показател за рентабилност		стойност		
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	2.63	1.38	1.24
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	0.20	0.15	0.05
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	0.23	0.17	0.07
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.50	1.02	(0.52)
ПОКАЗАТЕЛИ за изпълнение на задълженията по емисия обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации		стойност		
Съотношението Пасиви/Активи		45.9%	46.5%	(0.01)
Коефициент на покритие на разходите за лихви	Печалба преди лихви и данъци / разходи за лихви	2.27	2.96	(0.69)
Текуща ликвидност		1.10	0.66	0.44

Пояснителни бележки

Показател за ефективност		стойност		
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	8.45	9.42	-0.97
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	0.12	0.11	0.01
Показател за ликвидност		стойност		
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	1.10	0.66	0.44
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	0.80	0.14	0.66
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ			
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.00	0.00	0.00
Показател за фин. Автономност		стойност		
Коефициент на фин. Автономност	КФА	1.18	1.15	0.03
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	0.85	0.87	-0.02

4. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързани лица

Свързаните лица на дружеството включват ключов управленски персонал и дъщерното предприятие – обслужващото дружество. Сделките със свързани лица се изразяват основно в :

- Възнаграждения по ДУК
- Възнаграждние за обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ
- Задължение по договор за наем на недвижим имот
- Предоставена гаранция по договор за наем на недвижим имот

Сделки със заинтересовани лица

Дружеството не е сключвало сделки със заинтересовани лица за отчетното тримесечие.

5. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

През отчетното четвърто тримесечие не са възникнали съществени вземания и задължения на Дружеството.

Дата: 28.12.2022 г.

Изпълнителен директор:

/Красимир Стоянов/

Съставител:

/Светослава Лазова/