

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

УВЕДОМЛЕНИЕ

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



Пояснителни бележки

Групата се състои от дружество-майка, което е СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ и три специализирани съгл. ЗДСИЦДС дъщерни дружества, придобити със 100% дялово участие:

1. СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
2. РЕСТ ЕНД ФЛАЙ ЕООД
3. БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК ЕАД

Създаването на дружествата от групата е съобразено с нормативните ограничения на чл. 25, ал. 3-6 от ЗДСИЦДС

Дружество-майка

Основната дейност на Предприятието – майка СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е в Република България и 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.

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 по финансов надзор.

Предприятието – майка е вписано като акционерно дружество в Търговския регистър с ЕИК 148031273. Седалището и адресът на управление на предприятието майка е: Държава Република България, гр. Бургас, ул. Генерал Скобелев № 10, ет. 3

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

Облигациите на Предприятието – майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Сегмент облигации.

Системата за управление на Предприятието – майка е едностепенна. То 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

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

Пояснителни бележки

Към 31 декември 2022 г. собствеността върху Предприятието – майка 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 Групата.

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 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 за 2021 г.
- Приет е доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния индивидуален финансов отчет за 2021 г.
- Приет е доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет за 2021 г.
- Приет е годишния индивидуален финансов отчет за 2021 г.
- Приет е годишния консолидиран финансов отчет за 2021 г.
- Избрана е Таня Димитрова Станева, рег. № 810 да провери и завери годишния индивидуален финансов отчет на предприятието майка за 2022 г.

Пояснителни бележки

- Избрана е Таня Димитрова Станева, рег. № 810 да провери и завери годишния консолидиран финансов отчет 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 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.

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 „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 Групата.

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

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

- кредитен риск;
- ликвиден риск;

Пояснителни бележки

- пазарен риск.

Общи положения за управление на риска

Управителния орган на предприятията от групата носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъскват предприятията от Групата, като създават политика за управление на риска на предприятията. Управлението на риска е развито така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъскват предприятията, 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.

Одит комитетът 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. Одит комитетът използва помощта на Вътрешния одит. 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 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. Редовно се следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти и използва тази информация за контрол на кредитния риск. В политиките е заложено да се извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството 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.

Предприятията от Групата не са предоставяли финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Търговски и други вземания и активи по договори

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена 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 предприятието цена и от дългите срокове за осъществяване на

Пояснителни бележки

прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Групата. За да се гарантира възможността на Групата да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността.

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

Групата 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 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 Групата за периода.

Групата държи пари в банкови сметки, 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 Групата 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.

Валутен риск

Групата 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 Групата е максимално минимализиран.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата е страна по банкови кредити с лихвен процент, който е зависим от 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 Групата

Пояснителни бележки

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.

Друг риск от пазарни цени

Основната цел на инвестиционната стратегия на Групата 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 определени като такива по справедлива стойност през печалби и загуби, защото тяхното представяне се контролира активно и се управляват на базата на справедлива стойност.

Предприятията от групата не са сключвали договори за покупка на стоки освен такива, с които да се посрещнат очакваните нужди за употреба и продажба. Такива договори не се уреждат на нетна база.

3. Основна финансова информация от консолидирания отчет за финансово състояние

НАИМЕНОВАНИЕ	Абрев.	Текуща година	Предходна година	Изменения
Финансов резултат	ФР	9 626	6 606	3 020
Нетни приходи от продажби	ПрП	6 155	5 092	1 063
Разходи от оперативната дейност	РхД	4 033	2 579	1 454
Собствен капитал	СК	48 604	47 547	1 057
Пасиви	Пас	43 771	42 506	1 265
Сума на реалните активи	СРАк	20 163	7 285	12 878
Разходи за данъци	РД		(2)	2
Текущи активи	КА	20 163	7 285	12 878
Текущи пасиви	КЗ	19 690	11 610	8 080
Текущи задължения	ТЗ	19 690	11 610	8 080
Текущи вземания	КВз	14 476	1 560	12 916
Парични средства	П	355	358	(3)
Материални запаси	МЗ	5 332	5 367	(35)
Краткоср. фин. активи	КФА	14 669	1 745	12 924
Показател за рентабилност		стойност		
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	1.56	1.30	0.27
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	0.20	0.14	0.06
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	0.22	0.16	0.06
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.48	0.91	(0.43)

Пояснителни бележки

ПОКАЗАТЕЛИ за изпълнение на задълженията по емисия обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации		стойност		
Съотношението Пасиви/Активи		47.4%	47.2%	0.00
Коефициент на покритие на разходите за лихви	Печалба преди лихви и данъци / разходи за лихви	1.70	3.00	(1.31)
Текуща ликвидност		1.02	0.63	0.40
Показател за ефективност		стойност		
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	1.53	1.98	-0.45
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	0.66	0.51	0.15
Показател за ликвидност		стойност		
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	1.02	0.63	0.40
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	0.75	0.17	0.59
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	0.01	0.01	-0.01
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.02	0.03	-0.01
Показател за фин. Автономност		стойност		
Коефициент на фин. Автономност	КФА	1.11	1.12	-0.01
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	0.90	0.89	0.01

4. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързани лица

Сделките със свързаните лица към 31 декември 2022 г. включват дъщерните дружества /вътрешно групови/ като са елиминирани за целите на изготвения консолидиран финансов отчет, сделки с ключов управленски персонал и гаранция по договор за наем с обслужващото дружество. Сделките със свързани лица се изразяват основно в :

- Възнаграждения по ДУК
- Възнаграждания за обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ
- Договор за наем на недвижим имот със дъщерно дружество СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
- Предоставена гаранция по договор за наем на недвижим имот

Сделки със заинтересовани лица

Групата не е сключвала сделки със заинтересовани лица за отчетното тримесечие.

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

Пояснителни бележки

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

6. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:

През четвъртото тримесечие на 2022 г. относителният дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти (56 272 хил. лв. на предприятието майка и 2 634 на „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД) хил. лв. или общо 58 906 хил. лв.) спрямо общата стойност на недвижимите имоти 62 684 хил. лв. е 93 %. Те включват:

- Хотелски комплекс Кукс Клуб – гр. Несебър, к.к. Сл. бряг, включващ поземлен имот с площ от 14 951 кв.м. и изградени в него три самостоятелни сгради с предназначение настаняване на туристи.
- Търговски обект – гр. Банско, представляващ част от от Търговско – Развлекателен център МОЛ БАНСКО
- Поземлен имот паркинг - гр. София, собственост на специализирано дъщерно дружество „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД

7. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти

През третото тримесечие на 2022 г. не са извършвани покупки и/или продажби на активи надвишаващи 5 % от стойността на инвестициите в недвижими имоти.

Дата: 28.01.2023 г.

Изпълнителен директор:

/Красимир Стоянов/

Съставител:

/Светослава Лазова/

Пояснителни бележки

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, ОПРЕДЕЛЕНА С НАРЕДБА

Информация съгласно Приложение № 4 към чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а" и т. 4, буква „а" от Наредба №2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, Обн. - ДВ, бр. 97 от 19.11.2021 г., в сила от 01.01.2022 г.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Предприятието майка

През отчетния период няма промяна на лицата, упражняващи контрол върху Предприятието майка. Собствеността на Предприятието майка е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е Булконтракт 2003 ЕООД, притежаващо 27.60 % от капитала на предприятието майка.

Към края на отчетното тримесечие състава на органите на управление е следния:

Съветът на директорите:

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

Предприятието майка се представлява и управлява от Красимир Стоянов Стоянов – Изпълнителен директор

2. Откриване на производство по несъстоятелност за предприятието майка или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване в несъстоятелност.

През четвъртото тримесечие не е откривано производство по несъстоятелност за емитента или дъщерно дружество от групата.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През четвъртото тримесечие на 2022 г. няма сключени или изпълнени съществени сделки.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

През четвъртото тримесечие на 2022 г. не е взето решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. Промяна на одиторите на Групата и причини за промяната

През четвъртото тримесечие на 2022 г. не е извършвана промяна на одиторите на Групата.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на предприятието майка или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Групата
През четвъртото тримесечие на 2022 г. не са образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до задължения или вземания на предприятието майка или негово дъщерно дружество.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

Пояснителни бележки

През четвъртото тримесечие на 2022 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на 100 % от капитала на Групата „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД с едноличен собственик на капитала „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, както и с Решение на общо събрание на акционерите на предприятието майка са взети следните решения във връзка с относно дъщерни дружества:

- Да се увеличи капитала на „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД с едноличен собственик на капитала „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ, като увеличението на капитала на това дружество да е непарична/апортна вноса на стойност, определена от назначената от Търговския регистър пазарна оценка на имот, собственост на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ с ЕИК 148031273 - Поземлен имот с идентификатор УПИ 02508.86.18, находящ се в гр. Балчик, община Балчик, област Добрич, с адрес гр. Балчик, ж. к. Марина сити, ул. Приморска, на площ по кад. скица 2 103 кв.м.
- За продажбата на 100 % от акционерното участие в „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД за продажна цена не по-ниска от текущата цена, увеличена с оценката от вещите лица на апортната вноса, посочена по-горе.

През четвъртото тримесечие на 2022 г. Предприятията от групата не са извършвали покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества.

8. За емитенти - други обстоятелства, които се счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

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 Групата 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 Групата, и е възможно да има съществен негативен ефект върху дейността и съответно върху финансовите резултати от дейността на Групата.

Дата: 28.01.2023 г.

Изпълнителен директор:

/Красимир Стоянов/

Съставител:

/Светослава Лазова/