



Междинен консолидиран доклад за дейността за първо шестмесечие на 2023 год.

Докладът за дейността на Групата за първо шестмесечие на 2023 г. представя коментар и анализ на консолидиран финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100о, от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния консолидиран финансов отчет.

Правен статут и обща информация

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

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

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

Супер Боровец пропърти фонд АД СИЦ 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 АД СИЦ е Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД, а банка депозитар – Тексим Банк България АД.

През 2017 г. публичното дружество придобива 100% от обслужващото си дружество и сформира Група по смисъла на приложимите счетоводни стандарти. Това налага изготвянето на консолидиран отчет и консолидиран доклад.

Капитал

Към 30 юни 2023 г. капиталът на Дружеството-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.

Акциите на Супер Боровец пропърти фонд АД СИЦ 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 първото шестмесечие на 2023 г., минималната цена на търгуване на акциите е 2.80 лв. за акция, а максималната е 3.00 лв. за акция. Последните сделки с акции на дружеството са от 31.03.2023 г. по цена 2.80 лв. на акция.

Към 30 юни 2023 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица.

Дружеството-майка няма акционери със специални контролни права.

Дружеството-майка няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

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

Към 30 юни 2023 г. акционерите на Дружеството-майка, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
Булконтракт 2003 ЕООД	6 167 622	26.38	Пряко

През периода Дружеството-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 юни 2023 г. не притежава собствени акции.

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

На Дружеството не са известни договорености (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 на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Органи на управление

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

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

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

Дружеството-майка се представлява и управлява към 30 юни 2023 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов Стоянов.

Към 30 юни 2023 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

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

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

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. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото не е била страна по сделки във валути, различни от лева и евро.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. Лихвените проценти по банкови кредити са формирани от променлив елемент и фиксирана надбавка, но и зададен минимален размер като предвид измененията на променливия елемент, през целия период прилаганите лихвени проценти по заемите са били фиксирани. При изменение на променливите елементи от лихвения процент е налице потенциално незначително изменение на нетния финансов резултат и собствения капитал на Дружеството-майка, поради което лихвеният риск за Групата е минимизиран в максимална степен. Групата няма други разчети с променливи лихвени проценти.

Кредитен риск

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

Дружествата от групата редовно следят за изпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Дружествата не са изложени на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент. Дружествата нямат обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Ликвиден риск

Свързва се с вероятността Групата да изпадне в състояние, при което трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Политиката на Групата е да поддържа приемливи нива на ликвидност.

Преглед на дейността през първото шестмесечие на 2023 г.

Финансовият резултат от дейността на Групата към края на първото шестмесечие на 2023 г. е загуба в размер на 1 168 хил. лв.

Сумата на активите на Групата към 30 юни 2023 г. е **79 863** хил. лв., от които текущите са **18 815** хил. лв.

Текущите пасиви към 30 юни 2023 г. са в размер на **9 627** хил. лв., а общо пасивите възлизат на **32 347** хил. лв.

Важни научни изследвания и разработки

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
Междинен консолидиран доклад за дейността 30 юни 2023 г.

През изминалото шестмесечие на 2023 г. няма извършени научни изследвания и разработки в дружествата от Групата.

Важни събития през първото шестмесечие на 2023 г.

Събития, настъпили през първото шестмесечие на 2023 г.:

- На Извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 15.03.2023 г. е взето решение за овластяване на лицата, които управляват и представляват „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ за сключването на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, за придобиването на 100% от акциите на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД, гр. София, ЕИК: 204373059 при условие, че няма да участват заинтересовани лица или лица свързани със „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ на обща стойност не по-висока от 18 900 000 лв.
- В изпълнение на решение на Общо събрание на акционерите от 19.12.2022 г., на 15.05.2023 г. е сключен договор за продажбата на 100% от дяловото участие в специализирано дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС „РЕСТ ЕНД ФЛАЙ“ ЕООД.
- В изпълнение на решение на Общо събрание на акционерите от 15.03.2023 г. са предприети действия за придобиването на 100% от акциите на „ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА“ АД, гр. София, ЕИК: 204373059 при условие, че няма да участват заинтересовани лица или лица свързани със „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ на обща стойност не по-висока от 18 900 000 лв.
- В изпълнение на решение на Общо събрание на акционерите от 19.12.2022 г. са предприети действия за увеличаване капитала на „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД, едноличен собственик „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ.

Сключени съществени сделки и такива между свързани лица

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

Разкриване на регулирана информация

Дружеството-майка разкрива регулирана информация чрез Infostock.bg, X3 и e-Register.

Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

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

Адрес за кореспонденция и телефон за контакти:
гр. Бургас, ул. Ген. Скобелев 10, ет. 3
телефон: + 359 889 523 524;
e-mail: id_sbpf@sbpf.biz

Събития след края на отчетния период

На 18.07.2023 г. В изпълнение на решение на Общо събрание на акционерите от 19.12.2022 г. в Търговски регистър и регистър на ЮЛНЦ е вписано увеличаването на капитала на дъщерното дружество „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД с едноличен собственик „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ. С приета от акционерите непарична/апортна вноска съгласно решение от заседание на Общото събрание на акционерите от 14.07.2023 г. за стойност 6 955 200 лв., и определена от назначената от Търговския регистър пазарна оценка на стойност 7 000 600 лв. за следният имот, собственост на „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ с ЕИК



„Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ
Междинен консолидиран доклад за дейността 30 юни 2023 г.

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. Към датата на настоящия доклад регистрирания акционерен капитал на „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД е на стойност 7 948 800.00 лв., а номиналната стойност на една акция е в размер на 8 лв.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия консолидиран отчет и датата на одобрението му за публикуване.

28 август 2023 г.
гр. Бургас

Изпълнителен директор: _____
/Красимир Стоянов/