

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Групата се състои от дружество-майка, което е Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ и две дъщерни дружества, придобити на 100%

- Супер Боровец пропърти инвестмънт ЕАД
- Балчик Лоджистик Парк ЕАД

Създаването на групата е съобразено с нормативните ограничения на чл. 25, ал. 4-5 от ЗДСИЦДС

Дружество-майка

Основната дейност на Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ се състои в инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа, в 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.

Дружеството-майка, (за краткост в текста се среща като Дружеството), е регистрирано като Акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър с ЕИК 148031273. Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. Бургас, ул. Генерал Скобелев № 10, ет. 3

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

Дружеството-майка се управлява от Съвет на директорите, който към 30.06.2025 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

Към 30 юни 2025 г. Дружеството-майка се представлява и управлява от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Към 30 юни 2025 г. собствеността върху Дружеството е разпределена между множество акционери с най-голям дял, от които е Булконтракт 2003 ЕООД, притежаващо 19.87 % от капитала на Дружеството.

Дъщерни дружества

2. През 2017 г. Дружеството придобива 100 % от капитала на обслужващото си дружество СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД, инвестицията е в размер на 2 294 хил. лв. През четвъртото тримесечие на 2023 г., дружеството придобива 100 % от капитала на ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД,

3. Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни дружества:

	30 юни 2025 ‘000 лв.	%	31 декември 2024 ‘000 лв.	%
СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД	2 294	100 %	2 294	100 %
ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД	18 814	100 %	18 814	100 %
Общо	21 108		21 108	

Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
за първо шестмесечие на 2025 г.

4. Инвестициите в дъщерни дружества се отчитат по себестойност и се тестват ежегодно за наличието на индикации за обезценка. Тези дружества не са регистрирани на публична борса и не може да бъде установена справедливата им стойност.

5. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Този междинен консолидиран финансов отчет на Групата е изготвен към 30 юни 2025 г., в съответствие с МСФО 10 - Консолидирани и индивидуални финансови отчети и МСС 34 - Междинно финансово отчитане.

Междинният консолидиран финансов отчет към първото шестмесечие на 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на 28.08.2025 г.

В интерес на своевременните действия и предвид избягване повторението на вече отчетена в предходен период информация, групата е избрала да предоставя по-малко информация към датите на междинно отчитане в сравнение с годишните си финансови отчети. Съдържанието на междинния финансов отчет включва съкратен финансов отчет и подбрани пояснителни приложения. Предназначението на междинния финансов отчет е да предоставя актуализация на последния пълен комплект годишен финансов отчет. Съответно той се концентрира върху нови дейности, събития и обстоятелства и не повтаря вече отчетена информация и следва да се чете заедно с годишният финансов отчет на групата. Междинният съкратен финансов отчет за първото шестмесечие е изготвен в български лева - функционалната валута на дружествата в групата. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди лева, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

Този финансов отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, на база текущо начисляване, при спазване приетата счетоводна политика, непроменена през целия отчетен период.

В следващите таблици се обобщават представените от групата отчети за първото шестмесечие.

Шестмесечно отчитане за период, завършващ на 30 юни 2025 г.

Изявление	Текущ период	Сравнителни данни
Консолидиран отчет за финансовото състояние шестмесечен	30 юни 2025 г.	31 декември 2024 г.
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	30 юни 2025 г.	30 юни 2024 г.
Консолидиран отчет за промени в собствения капитал	30 юни 2025 г.	30 юни 2024 г.
Консолидиран отчет на паричните потоци	30 юни 2025 г.	30 юни 2024 г.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК, Групата посочва, че изготвения междинен финансов отчет не е заверен от одитор.

На таблицата по-долу е описан състава на групата, притежаваните асоциирани и съвместни предприятия и отчитането им в този консолидиран финансов отчет:

Име на предприятието	ЕИК	Участие	Вид на инвестицията и представянето и в консолидирания финансов отчет	Собственик
СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ	148031273	100 %	Предприятие майка	
СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД	103968430	100 %	Дъщерно предприятие	СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ 100 %
ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД	204373059	100%	Дъщерно предприятие	СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ 100 %

6. Отчитане по сегменти

Ръководството на дружеството-майка определя към настоящия момент един оперативен сегмент „Инвестиционни имоти (земя и сгради)“. Този оперативен сегмент се наблюдава от ръководството, което взема стратегически решения на базата на оперативните резултати на сегмента.

Дъщерното дружество е пряко ангажирано с обслужването на гореспоменатите имоти предвид нормативно вменените му задължения по смисъла на ЗДСИЦДС.

7. Инвестиционни имоти

Към 30 юни 2025 г. инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и незавършено строителство, които се намират на територията на Република България – Община Чепеларе, Община Смолян, Община Несебър и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Към 30 юни 2025 г. инвестиционните имоти на Групата са с обща отчетна стойност 67 567 хиляди лева.

Групата оценява последващо всичките си инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност

8. Търговски и други вземания

	30.06.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Търговски и др. вземания - краткосрочни	2 751	2 714
Предоставени аванси	57	44
Други		202
	2 885	3 125

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой :		
- български лева	18	16
- в безсрочни депозити	230	444
- в парични еквиваленти (ваучери)	-	11
Пари и парични еквиваленти	248	460

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 23 379 995 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

	30.06.2025 бр.	31.12.2024 бр.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	23 379 995	23 379 995
Общо акции към датата на отчета	23 379 995	23 379 995

Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ
Междинен съкратен консолидиран финансов отчет
за първо шестмесечие на 2025 г.

Към 30 юни 2025 г. капиталът на Дружеството-майка е разпределен основно между юридически лица, с участие на физически лица под 1%

10.2. Премиян резерв

Премийният резерв на Дружеството в размер на 13 668 хил. лв. е формиран от продажба на права при увеличение на капитала през 2006 г. в размер на 459 хил. лв., намален с разходите по увеличение на капитала през 2013 г. в размер на 16 хил. лв., увеличен с разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2017 г. акции в размер на 4 480 хил. лв., вследствие на увеличение на капитала на Дружеството и намален с разходите по емисията през 2017 г. в размер на 22 хил. лв., както и увеличен с разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2019 г. акции в размер на 8 784 хил. лв., вследствие на увеличение на капитала на Дружеството и намален с разходите по емисията през 2019 г. в размер на 17 хил. лв.

10.3. Преоценъчен резерв

Преоценъчният резерв в размер на 872 хил. лв. е формиран от преоценка на земи на Дружеството от независим оценител през 2007 г. и 2008 г., последващо класифицирани като инвестиционни имоти по справедлива стойност.

11. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Информацията за заемите може да бъде систематизирана по следния начин:

	Текущи		Нетекущи	
	2025	2024	2025	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	1 078	1 628	14 623	14 579
Облигационен заем	1 956	1 956	-	-
Задължения по получени търговски заеми	1 525	980	-	-
Общо балансова стойност	4 559	4 564	14 623	14 579

12. Търговски и други задължения

	30.06.2025	31.12.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски задължения	4 226	3 937
Получени аванси и предплатен приход	151	2
Други задължения	123	39
Данъчни задължения	37	-
Задължения към персонала и осигур. Предпр.	260	67
Провизии	6	6
Текущи търговски и други задължения	4 803	4 051

13. Разходи за материали

Разходите за материали са основно текущи разходи за дейността на дъщерното дружество, упражняващо хотелиерска дейност.

14. Разходи за външни услуги

	30.06.2025 ‘000 лв.	30.06.2024 ‘000 лв.
Комисионни	(43)	(41)
Застраховки	(11)	(8)
Административно и счетоводно обслужване	(36)	(30)
Разходи за регулаторни и други такси	(46)	(44)
Транспортни услуги	(27)	(20)
Абонаменти	(25)	(26)
Поддръжка имоти	(62)	(93)
Други разходи	(73)	(135)
	(323)	(397)

15. Възнаграждения на персонала

Задълженията към персонала представляват единствено начислени към датата на отчета заплати и осигуровки, непадежирани – платими през месеца, следващ начислението им по трудови договори на нает персонал.

Задължения по сключените договори за управление и контрол с членовете на Съвета на директорите са представени в Отчета за финансовото състояние отделно.

	30.06.2025 ‘000 лв.	30.06.2024 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(706)	(627)
Разходи за осигурителни вноски	(121)	(109)
	(827)	(736)

16. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	30.06.2025 ‘000 лв.	30.06.2024 ‘000 лв.
Разходи за местни данъци и такси	(150)	(138)
Други	(6)	(12)
	(156)	(150)

17. Финансови разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.06.2025 ‘000 лв.	30.06.2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(423)	(435)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(423)	(435)
Разходи за банкови такси и комисионни	(29)	(37)
Финансови разходи	(452)	(472)

18. Печалба / Загуба на акция

Основната печалба/ загуба на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба / загуба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основната печалба / загуба на акция, както и нетната печалба / загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	30.06.2025	30.06.2024
Печалба /(загуба) за разпределение преди преобразуване съгл. 29 ал. 3 ЗДСИЦДС	(1 207)	6 089
Среднопретеглен брой акции	23 379 995	23 379 995
Печалба / (Загуба) на акция (в лв. за акция)	(0.05)	0.26

19. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Групата е била страна по сделки към 30 юни 2025 г. включват дъщерните дружества и ключов управленски персонал и гаранция по договор с обслужващото дружество.

19.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на предприятието-майка.

20. Безналични сделки

Към 30 юни 2025 г. в Групата не са осъществени инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

21. Събития след края на отчетния период

Няма настъпили събития след датата на баланса 30.06.2025 г., които би следвало да се отразят във финансовите отчети.