

Междинен консолидиран доклад за дейността за първо шестмесечие на 2025 год.

Докладът за дейността на Групата за първо шестмесечие на 2025 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 АДСИЦ 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 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 – 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.

Групата се състои от дружество-майка, което е „СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ и две дъщерни дружества, придобити със 100% дялово участие:

1. СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД
2. ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА ЕАД

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

Капитал

Към 30 юни 2025 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 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 първото шестмесечие на 2025 г., минималната цена на търгуване на акциите е 3.16 лв. за акция, и максималната е 3.18 лв. за акция. Последните сделки с акции на дружеството са от 26.06.2025 г. по цена 3.18 лв. на акция.

Към 30 юни 2025 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 2025 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 19.87 % от капитала на Групата.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
Междинен консолидиран доклад за дейността 30 юни 2025 г.

През периода Дружеството-майка не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 юни 2025 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 2025 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов Стоянов.

Към 30 юни 2025 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.

Управление на финансовия риск

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

- *кредитен риск;*
- *ликвиден риск;*
- *лихвен риск;*
- *валутен 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 изпълнението 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 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 минимизиран.

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.

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.

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
Междинен консолидиран доклад за дейността 30 юни 2025 г.

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 определят 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.

Основна финансова информация от консолидирания финансов отчет

НАИМЕНОВАНИЕ	Абрев.	Текуща година	Предходна година
Финансов резултат	ФР	10 193	8 664
Нетни приходи от продажби	ПрП	826	7 910
Разходи от оперативната дейност	РхД	1 598	6 881
Собствен капитал	СК	46 906	48 113
Пасиви	Пас	24 007	23 216
Сума на реалните активи	СРАк	3 272	3 684
Текущи активи	КА	3 272	3 684
Текущи пасиви	КЗ	9 362	8 615
Текущи задължения	ТЗ	9 362	8 615
Текущи вземания	КВз	2 885	3 125
Парични средства	П	248	460
Средна наличност на КМА	СНкма	(40)	
Материални запаси	МЗ	139	99
Краткоср. фин. активи	КФА	3 133	3 491
Показател за рентабилност		стойност	
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	12.34	1.06
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЙ КАПИТАЛ	КРСК	0.22	0.18
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	0.42	0.37
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	3.12	2.35
Съотношението Пасиви/Активи		33.9%	32.5%
Съотношението Активи под наем / Инвестиционни имоти	53 963	80%	-
Коефициент на покритие на разходите за лихви	Печалба преди лихви и данъци / разходи за лихви	1.00	2.78
Текуща ликвидност		0.35	0.43
Показател за ефективност		стойност	
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	0.52	1.18
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	1.93	0.85
Показател за ликвидност		стойност	
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	0.35	0.43
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	0.33	0.42
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ		0.011
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.03	0.05
Показател за фин. Автономност		стойност	
Коефициент на фин. Автономност	КФА	1.95	2.07
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	0.51	0.48

„Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ
Междинен консолидиран доклад за дейността 30 юни 2025 г.

Важни научни изследвания и разработки

През изминалото шестмесечие на 2025 г. няма извършени научни изследвания и разработки в дружествата от Групата.

Важни събития през първото шестмесечие на 2025 г.

На 04.02.2025 г. на проведено общо събрание на акционерите на дружеството майка е взето решение да се увеличи фонд „Резервен“ на Дъщерно дружество ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА ЕАД, ЕИК 204373059 с 50 000.00 (словом: петдесет хиляди) лева, чрез внасяне на парична вноска от едноличния собственик на капитала - „Супер Боровец пропърти фонд“ АД СИЦ в размер на 50 000.00 (словом: петдесет хиляди) лева. Средствата във фонд „Резервен“ на ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА ЕАД, ЕИК 204373059 да се използват за покриване на загуба от предходната година.

Сключени съществени сделки и такива между свързани лица

Сделките със свързаните лица към 30 юни 2025 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
- Възнаграждение 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.

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

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

28 август 2025 г.
гр. Бургас

Изпълнителен директор: _____
/Красимир Стоянов/