

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ

УВЕДОМЛЕНИЕ

**за финансово състояние
за четвърто тримесечие на 2025 г.
съгласно чл. 100о` от ЗППЦК**



Пояснителни бележки

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и 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 30.09.2025 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
-

Дружеството се представлява и управлява към 31.12.2025 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Към 31.12.2025 г. собствеността върху Дружеството 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 Дружеството.

1. Важни събития

1.1 Важни събития за периода от 01 януари 2025 г. до 31 декември 2025 г.

На 04.02.2025 г. на проведено общо събрание на акционерите 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“ АДСИЦ 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.

Пояснителни бележки

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

Във връзка с извършени оценки на наличните недвижими имоти на дружеството има повишение на пазарната цена на имотите, което повишение е отчетено като приход от преоценка на недвижимите имоти, съгласно оценителски доклад от 19.01.2026 г.

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, която 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. 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.

Пояснителни бележки

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 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

Пояснителни бележки

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.

Флуктуациите 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 определени като такива по справедлива стойност през 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	86	1 955	(1 873)
Нетни приходи от продажби	ПрП	1 403	8 700	(7 300)
Разходи от оперативната дейност	РхД	503	5 717	(5 214)
Собствен капитал	СК	52 095	52 009	82
Пасиви	Пас	19 477	22 263	(2 785)
Сума на реалните активи	СРАк	1 079	4 032	(2 953)
Текущи активи	КА	1 079	4 032	(2 953)
Текущи пасиви	КЗ	6 376	7 584	(1 208)
Текущи задължения	ТЗ	6 376	7 584	(1 207)
Текущи вземания	КВз	1 016	3 855	(2 839)
Парични средства	П	63	177	(114)

Пояснителни бележки

Краткоср. фин. активи	КФА	1 079	4 032	(2 953)
Показател за рентабилност		стойност		
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	0.06	0.22	(0.17)
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	0.00	0.04	(0.04)
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	0.00	0.09	(0.08)
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	0.08	0.48	(0.41)
Показател за ефективност		стойност		
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	2.79	1.52	1.27
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	0.36	0.66	-0.30
Показател за ликвидност		стойност		
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	0.17	0.53	-0.36
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	0.17	0.53	-0.36
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	0.18	0.55	-0.38
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.0099	0.0233	-0.0135
Показател за фин. Автономност		стойност		
Коефициент на фин. Автономност	КФА	2.67	2.34	0.34
Коефициент на задължнялост	КЗ	0.37	0.43	-0.05

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
- Възнаграждение 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 третото тримесечие не са възникнали съществени вземания и задължения на Дружеството.

Дата: 29.01.2026 г.

Изпълнителен директор:

/Красимир Стоянов/

Съставител:

/Розалия Калвакова/