

Пояснителни бележки

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 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 31.03.2026 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 31.03.2026 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Пояснителни бележки

Към 31.03.2026 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.

1. Важни събития

1.1. Важни събития за периода от 01 януари 2026 г. до 31 март 2026 г.

За периода няма настъпили важни събития.

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

Други събития, освен гореописаните, настъпили през периода 01 януари 2026 г. до 31 март 2026 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;
- 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.

Пояснителни бележки

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 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.

Пояснителни бележки

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 евро.

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.

Флуктуациите 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.

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 финансов отчет

НАИМЕНОВАНИЕ	Абрев.	Текуща година	Предходна година
Финансов резултат	ФР	(330)	(298)
Нетни приходи от продажби	ПрП	20	22
Разходи от оперативната дейност	РхД	257	213
Собствен капитал	СК	24 297	24 627

Пояснителни бележки

Пасиви	Пас	11 196	11 023
Сума на реалните активи	СРАк	719	874
Текущи активи	КА	719	874
Текущи пасиви	КЗ	4 561	4 352
Текущи задължения	ТЗ	4 561	4 352
Текущи вземания	КВз	338	410
Парични средства	П	330	413
Средна наличност на КМА	СНкма		
Материални запаси	МЗ	51	51
Краткоср. фин. активи	КФА	664	797
Показател за рентабилност		стойност	
Коефициент на рентабилност на ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИТЕ	КРПП	(16.50)	(13.55)
Коефициент на рентабилност на СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	КРСК	(0.01)	(0.01)
Коефициент на рентабилност на ПАСИВИТЕ	КРПас	(0.03)	(0.03)
Коефициент на рентабилност на АКТИВИТЕ	КРАкт	(0.46)	(0.34)
Съотношението Пасиви/Активи		31.5%	30.9%
Съотношението Активи под наем / Инвестиционни имоти	27782	80 %	
Коефициент на покритие на разходите за лихви	Печалба преди лихви и данъци / разходи за лихви	1.00	1.00
Текуща ликвидност		0.16	0.20
Показател за ефективност		стойност	
Коефициент на ефективност на РАЗХОДИТЕ	КЕР	0.08	0.10
Коефициент на ефективност на ПРИХОДИТЕ	КЕП	12.85	9.68
Показател за ликвидност		стойност	
Коефициент на ОБЩА Ликвидност	КОЛ	0.16	0.20
Коефициент на БЪРЗА Ликвидност	КБЛ	0.15	0.19
Коефициент на Незабавна Ликвидност	КНЛ	0.001	0.006
Коефициент на Абсолютна Ликвидност	КАЛ	0.07	0.09
Показател за фин. Автономност		Стойност	
Коефициент на фин. Автономност	КФА	2.17	2.23
Коефициент на задлъжнялост	КЗ	0.46	0.45

4. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързани лица

Сделките със свързаните лица 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

Пояснителни бележки

- 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

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

Дата: 20.05.2026 г.

Изпълнителен директор:

/Красимир Стоянов/

Съставител:

/Розалия Калвакова/