



„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
Междинен доклад за дейността
30 юни 2026 г.

Междинен доклад за дейността за първото шестмесечие на 2026 год.

Междинният доклад за дейността на Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ за първото шестмесечие на 2026 г. представя коментар и анализ на финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. 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 финансовия отчет.

Правен статут и обща информация за Дружеството

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 АД.

Капитал

Към 30 юни 2026 г. капиталът на Дружеството възлиза на 11 923 797.45евро, разпределен в 23 379 995 обикновени безналични, поименни акции с право на глас, номинална стойност 0.51 евро 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 2026 г., минималната цена на търгуване на акциите е 1.64 евро за акция, и максималната е 1.73 евро за акция. Последните сделки с акции на дружеството са от 18.06.2026 г. по цена 1.73 евро на акция.

Към 30 юни 2026 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица.

През периода не са извършвани промени в размера на капитала на Дружеството и не е емитирана нова емисия ценни книжа.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

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

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ
Междинен доклад за дейността
30 юни 2026 г.

Към 30 юни 2026 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

Акционер	Брой акции с право на глас	% от капитала	Начин на притежаване
1.Булконтракт 2003 ЕООД	4 644 922	19.87 %	Пряко
2.УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД "СЪГЛАСИЕ"	1 546 079	6.61%	Пряко
3. УПФ" ЦКБ-СИЛА"	1 282 214	5,48%	Пряко
4. ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	1 398 123	5,98%	Пряко

През периода Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции и към 30 юни 2026 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, 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.

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЗК, се публикува покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като дивидент не по малко от 90 % от печалбата на Дружеството, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Органи на управление

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

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

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Междинен доклад за дейността

30 юни 2026 г.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента. Дружеството се представлява и управлява към 30 юни 2026 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов Стоянов.

Към 30 юни 2026 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 Дружеството са вземания, банкови заеми, търговски и други задължения. Прилаганите от емитента 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 Дружеството се осъществяват в евро, паричните му средства са предимно са в евро. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото не е било страна по сделки във валути, различни евро.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при финансиране. Дружеството изложено на лихвен риск тъй като има задължения в качеството си на кредитополучател по договори за банков кредит от 2016 г. (предоговорен 2019 г.), 2019 г., (предоговорен през 2020 г. и 2026) и 2020 г., (предоговорен през 2026 г.). Лихвените проценти по същите 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, поради което лихвеният риск за Дружеството е минимизиран в максимална степен. Дружеството няма други разчети с променливи лихвени проценти.

Кредитен риск

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

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за

„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Междинен доклад за дейността

30 юни 2026 г.

контрол на кредитния риск. По отношение на търговските и други вземания, Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

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 по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски и други вземания.

Преглед на дейността през първото шестмесечие на 2026 г.

Финансовият резултат от дейността на Супер Боровец Пропърти Фонд АДСИЦ към края на първото шестмесечие на 2026 г. е печалба в размер на 93 хил. евро (31.12.2025 г.: 44 хил. евро печалба).

Сумата на активите на Дружеството към 30.06.2026 г. е 36 618 хил. евро (31.12.2025 г.: 36 594 хил. евро), от които текущите са 575 хил. евро (31.12.2025 г.: 551 хил. евро).

Текущите пасиви към 30.06.2026 г. са в размер на 3 227 хил. евро (31.12.2025 г.: 3 260 хил. евро).

Собственият капитал на Дружеството към 30.06.2026 г. е в размер на 26 729 хил. евро

Важни научни изследвания и разработки

През първото шестмесечие на 2026 г. няма извършени научни изследвания и разработки в Дружеството.

Важни събития през първото шестмесечие на 2026 г.

На 29.06.2026 г. на проведено общо събрание на акционерите е взето решение да се увеличи фонд „Резервен“ на Дъщерно дружество ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА ЕАД, ЕИК 204373059 с 10 000 (словом: десет хиляди) евро, чрез внасяне на парична вноса от едноличния собственик на капитала - „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ в размер на 10 000.00 (словом: десет хиляди) евро. 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

Сключени съществени сделки съгласно хипотезите на ЗППЦК и по-значими събития са описани в рамките на важни събития представени по-горе.

Като разчет със свързани лица се третира само сделките с ключов управленски персонал и дъщерните дружества, описани в отчета и пояснителните бележки към него.



„Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ

Междинен доклад за дейността

30 юни 2026 г.

Предвиждано развитие на Дружеството

Основната инвестиционна цел на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход чрез диверсификация на риска и портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем/аренда или продажба.

СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД АДСИЦ възнамерява да се възползва от възстановяване на имотния пазар в България като придобие или изгради проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за акционерите, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

Разкриване на регулирана информация

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

Дружеството публикува вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през съответното шестмесечие на интернет сайта на дружеството с адрес: <https://sbpf.biz/>.

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: office@sbpf.biz

Събития след края на отчетния период

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

20 юли 2026 г.
гр. Бургас

Изпълнителен директор: _____
/Красимир Стоянов/