

Подбрани пояснителни бележки към междинния финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ 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.

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

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 30.06.2026 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

Дружеството се представлява и управлява към 30.06.2026 г. от Изпълнителния директор – Красимир Стоянов.

Към 30 юни 2026 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.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Междинният финансов отчет на Дружеството 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 съкратен междинен финансов отчет на Дружеството е изготвен към 30 юни 2026 г., в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане, не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2025 г.

Междинният финансов отчет към 30 юни 2026 г., (включително сравнителната информация), е одобрен и приет от съвета на директорите на 20.07.2026 г.

Предприятието прилага изискванията на МСС 34 - Междинно финансово отчитане.

В интерес на своевременните действия и предвид избягване повторението на вече отчетена в предходен период информация, дружеството 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 дружеството. Междинният финансов отчет за шестмесечие е изготвен в евро-

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2026 г.

функционалната валута на дружествата в дружеството. Всички данни за двата съпоставими периода са представени в хиляди евро, освен ако на съответното място не е посочено нещо друго.

Междинният финансов отчет за първото шестмесечие 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 дружеството отчети за първото шестмесечие.

Шестмесечно отчитане за период, завършващ на 30 юни 2026 г.

Изявление	Текущата	Сравнителни
Отчет за финансовото състояние шестмесечие към	30 юни 2026 г.	31 декември 2025 г.
Отчет за всеобхватния доход: - шестмесечие приключва	30 юни 2026 г.	30 юни 2025 г.
Отчет за промени в собствения капитал:	30 юни 2026 г.	30 юни 2025 г.
Отчет на паричните потоци: - шестмесечие приключва	30 юни 2026 г.	30 юни 2025 г.

Междинният съкратен финансов отчет към 30 юни 2026 г., (включително сравнителната информация), е одобрен и приет от Съвета на директорите на 20 юли 2026 г.

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

3. Отчитане по сегменти

Ръководството 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.

Финансовата информация за сегмента не се различава от оповестената финансова информация за Дружеството.

През текущия отчетен период Дружеството не е придобивало нетекущи активи, превишаващи 5 процента от общата стойност на секюритизираните активи.

Приходите на Дружеството от външни клиенти, от гледна точка на географското им разположение, са от Република България, където се намират и нетекущите му активи.

През първото шестмесечие на 2026 г. Приходите на Дружеството са от наематели по договори за оперативен лизинг.

Общата сума на приходите, оперативната печалба, активите и пасивите на сегмента не се различава от оповестената във финансовия отчет на Дружеството.

През представените отчетни периоди Дружеството няма неразпределени оперативни приходи и разходи, както и активи, които не са разпределени към сегмента.

4. Инвестиционни имоти

Към 30 юни 2026 г. инвестиционните имоти на Дружеството включват земи, сгради, които се намират на територията на Република България – гр. Несебър се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Към 30 юни 2026 г. инвестиционните имоти на Дружеството са с обща балансова стойност 25 224 хил. евро.

Предприятието отчита инвестиционните си имоти по модела на справедливата стойност.

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2026 г.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от външни, независими оценители на имущество, имащи призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория, сходни на оценяваните.

5. Инвестиции в дъщерни дружества

През 2017 г. Дружеството придобива 100 % от капитала на обслужващото си дружество СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД, инвестицията е в размер на 1173 хил. евро

На 12.10.2023 г., дружеството придобива 100 % от капитала на ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД, инвестицията е в размер на 9 620 хил. евро. На 04.02.2025 г. на проведено общо събрание на акционерите е взето решение да се увеличи фонд „Резервен“ на ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА ЕАД, с 25 564.59 (словом: двадесет и пет хиляди евро петстотин шестдесет и четири и .59) евро, чрез внасяне на парична вноска от едноличния собственик на капитала - „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ в размер на 25 564.59 (словом: двадесет и пет хиляди петстотин шестдесет и четири и .59) евро. Средствата във фонд „Резервен“ на ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА ЕАД, ЕИК 204373059 да се използват за покриване на загуба от предходната година. На 29.06.2026 г. на проведено общо събрание на акционерите е взето решение да се увеличи фонд „Резервен“ на ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА ЕАД, с 10 000 (словом: десет хиляди) евро, чрез внасяне на парична вноска от едноличния собственик на капитала - „Супер Боровец пропърти фонд“ АДСИЦ в размер на 10 000 (словом: десет хиляди) евро. Средствата във фонд „Резервен“ на ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА ЕАД, ЕИК 204373059 да се използват за покриване на загуба от предходната година.

Дружеството притежава следните инвестиции в дъщерни дружества:

	30 юни 2026	%	31 декември 2025	%
	‘000 евро		‘000 евро	
СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД	1 173	100 %	1 173	100 %
ХОТЕЛ МУРСАЛИЦА АД	9 645	100 %	9 645	100 %
Общо	10 818		10 818	

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.

6. Търговски и други вземания

	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Търговски и други вземания		
Вземания от свързани предприятия	432	373
Вземания от клиенти и доставчици	89	89
Предоставени аванси	19	19
Други вземания	6	38
	546	519

Всички вземания са текущи. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2026 г.

7. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Парични средства в банки и в брой :		
- евро	29	32
Пари и парични еквиваленти	29	32

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

8. Собствен капитал

8.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 23 379 995 на брой напълно платени обикновени акции с номинална стойност в размер на 0.51 евро 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.

	30.06.2026 бр.	31.12.2025 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

Към 30 юни 2026 г. капиталът на Дружеството е разпределен основно между юридически лица. Считано от 1 януари 2026 г. и в съответствие със Закона за въвеждане на еврото в Република България, регистрираният капитал на Дружеството е деноминиран в евро по официалния фиксиран валутен курс 1 EUR = 1.95583 BGN. Номиналната стойност на една акция е приведена от 1.00 лев на 0.51 евро. От преизчисляването на акционерния капитал по фиксирания курс (11 954 хил. евро) и деноминирания капитал по новата номинална стойност (11 924 хил. евро) възниква разлика в размер на 30 хил. евро, която е отчетена в резервите на Дружеството.

8.2. Премияен резерв

Премийният резерв на Дружеството към 30 юни 2026 г. е в размер на 6 988 хил. евро.

8.3. Резерв от справедлива стойност

Резервът от справедлива стойност на Дружеството към 30 юни 2026 г. е в размер на 446 хил. евро.

9. Търговски и други задължения

Текущите търговски и други задължения са представени подробно:

	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Търговски задължения	1 705	1 684
Получени аванси и предплатен приход	1 084	960
Задължения към групата	63	63
Задължения към персонала	2	2
Задължения към осигурителни предприятия	1	1
Данъчни задължения	12	-
Други задължения	31	
Текущи търговски и други задължения	2 867	2 710

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АД СИЦ

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2026 г.

10. 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	
	2026	2025	2026	2025
	‘000 евро	‘000 евро	‘000 евро	‘000 евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Банкови заеми	329	550	6 611	6 647
Лихви			-	-
Общо балансова стойност	329	550	6 611	6 647

Към 30 юни 2026 г. Дружеството е страна по следните договори за кредит:

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – 1-месечен EURIBOR + надбавка, но не по-малко от 2.8 %.
- Размер на кредита – към 30 юни 2026 г. задължението по главница възлиза на 5 710 хил. евро, към 31 декември 2025 г. – 5 900 хил. евро
- Срок на кредита – 25 май 2029 г.
- Погасителен план – 46 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро.
- Обезпечения - имоти на Дружеството.

Банков кредит - овърдрафт:

- Лихвен процент – сбор от стойността на РЛППК + надбавка, но не по-малко от 4 %.
- Размер на кредита – към 30 юни 2026 г. – главница 256 хил. евро (2025 г.: 256 хил. евро)
- Срок на кредита – 18 юли 2026 г.
- Погасителен план – погасяване в срок до 36 месеца. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на използваната част от овърдрафта.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро
- Обезпечения - имоти на Дружеството.

Банков инвестиционен кредит:

- Лихвен процент – сбор от стойността на РЛППК + надбавка 1.41 %
- Размер на кредита – към 30 юни 2026 г. задължението по главница възлиза на 974 хил. евро (2025 г.: 1 041 хил. евро)
- Срок на кредита – 29 декември 2030 г.
- Погасителен план – 24 месеца гратисен период за погасяване на главницата и 96 месечни вноски при индивидуален погасителен план. Лихвата се начислява ежедневно върху размера на непогасената част от кредита.
- Валута, в която се извършват плащанията – евро
- Обезпечения - имоти на Дружеството.

Банковите заеми са обезпечени с недвижими имоти на дружеството.

Съгласно клаузите на договори за банкови инвестиционни кредити, Предприятието застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

През периода Предприятието не е встъпвало в договори за заем в качеството си на заемодател и не е предоставяло гаранции на трети лица.

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2026 г.

11. Възнаграждения на персонала

11.1. Разходи за персонала

	30.06.2026 ‘000 евро.	30.06.2025 ‘000 евро.
Разходи за заплати	(15)	(14)
Разходи за осигуровки	(3)	(3)
	<u>(18)</u>	<u>(17)</u>

12. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват :

	30.06.2026 ‘000 евро.	30.06.2025 ‘000 евро.
Застраховки	(3)	(3)
Административно и счетоводно обслужване	(11)	(11)
Разходи за регулаторни и други такси	(4)	(6)
Други разходи	-	(1)
	<u>(18)</u>	<u>(21)</u>

13. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	30.06.2026 ‘000 евро.	30.06.2025 ‘000 евро.
Разходи за местни данъци и такси	(54)	(48)
	<u>(54)</u>	<u>(48)</u>

14. Финансови разходи

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

	30.06.2026 ‘000 евро.	30.06.2025 ‘000 евро.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(172)	(208)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(172)	(208)
Разходи за банкови такси и комисионни	(9)	(9)
Финансови разходи	(181)	(217)

15. 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 Дружеството.

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:

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2026 г.

	30.06.2026	30.06.2025
Печалба / (Загуба) за периода (в хил. евро)	93	4
Среднопретеглен брой акции	23 379 995	23 379 995
Печалба / (Загуба) на акция (в евро за акция)	0.00	0.00

16. Сделки със свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30 юни 2026 г. включват дъщерното дружество и ключов управленски персонал.

Свързаните лица на дружеството включват ключов управленски персонал и дъщерното предприятие – обслужващо дружество. Дружеството извършва сделки със свързани лица както следва :

- Възнаграждения по ДУК
- Възнаграждания за обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦДС
- Задължение по договор за наем на недвижим имот
- Предоставена гаранция по договор за наем на недвижим имот

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път.

17.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите.

Възнаграждения на ключов ръководен персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството се състои от членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

В хиляди евро	30.06.2026	30.06.2025
Възнаграждения	(15)	(14)
	(15)	(14)

17.2. Разчети със свързани лица в края на периода

(а) Задължения към дъщерно предприятие

В хиляди евро	30.06.2026	31.12.2025
Такса обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦДС	(51)	(51)
Депозит-гаранция по договор за наем	(63)	(63)
	(114)	(114)

„СУПЕР БОРОВЕЦ ПРОПЪРТИ ФОНД“ АДСИЦ

Пояснителни бележки към съкратен междинен финансов отчет за първото шестмесечие на 2026 г.

(б) Вземания от дъщерни предприятия

	30.06.2026 ‘000 евро	31.12.2025 ‘000 евро
Договор на наем инв. имот	432	373
	432	373

17. Събития след края на отчетния период

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване в междинния финансов отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този междинен финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите 20.07.2026 г.