

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

Основната дейност на Алтерон АДСИЦ (Дружество-майка) и неговите дъщерни предприятия („Групата“) се състои в инвестиране и управление на недвижими имоти.

Дружеството-майка Алтерон АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 213-ДСИЦ от 25 февруари 2009 г.

Дружеството-майка е учредено в Република България и е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 148146418.

Трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на Алтерон АДСИЦ е Алма Гриинхаусес ЕООД.

Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка е гр. Варна, бул. "Княз Борис I" № 7, ет. 2.

Акциите на Дружеството-майка са регистрирани на Българска фондова борса АД и към 31 март 2024 г. се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел.

Дълговите инструменти на Алтерон АДСИЦ са регистрирани на Българска фондова борса АД и се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна, състояща се от Съвет на директорите в следния състав:

- Биляна Илиева Вълкова – председател на Съвета на директорите;
- Илиан Христов Лангаров – член на Съвета на директорите;
- Жулиета Стойкова Димитрова – член на Съвета на директорите.

Алтерон АДСИЦ се представлява и управлява от Изпълнителния директор - Илиан Христов Лангаров.

Към 31 март 2024 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 март 2024 г. собствеността върху Групата е разпределена между няколко акционери, с най-голям дял, от които е Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, притежаващо 51.00 % от капитала на Алтерон АДСИЦ.

Всички дружества от Групата на Алтерон АДСИЦ не са променяли наименованието си от края на предходния отчетен период.

### 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, 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. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2023 г.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството-майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

### 3. Промени в счетоводната политика

Групата не е променяла следваната счетоводна политика към датата на отчета или към датата на одобрението му.

### 4. База за консолидация

#### 4.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия, включени в консолидацията:

| Име на дъщерното предприятие | Страна на учредяване и основно място на дейност | Основна дейност   | 31.03.2024 г. участие % | 31.12.2023 г. участие % |
|------------------------------|---|---|-------------------------|-------------------------|
| Алтерон Пропърти ЕООД        | България  | Експлоатация и управление на недвижими имоти, покупка и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем | 100                     | 100                     |
| Ти Ей Пропъртис ЕАД          | България  | Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти  | 100*                    | 100*                    |
| Ботевград Пропъртис ЕООД     | България  | Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти  | 100                     | 100                     |

На 6 декември 2022 г. е сключен предварителен договор за продажба на 100 % от акциите на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Активите и пасивите на дъщерното дружество са представени в съответствие с изискванията на МСФО 5 като групи за освобождаване, а резултатите и паричните потоци като преустановена дейност. Детайлна информация е представена в пояснение 10.

### 5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и прилежащи съоръжения, които се намират на територията на Република България – в областите Варна, Пловдив, София, Хасково, Монтана и Благоевград и се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>Балансова стойност към 1 януари 2023 г.</b>     | <b>хил. лв.</b><br><b>59 274</b> |
| Новопридобити чрез покупка                         | 168                              |
| Получен възстановен аванс                          | (1 875)                          |
| Рекласифициране към незавършено строителство       | (6 217)                          |
| Рекласифициран аванс към други вземания            | (1 967)                          |
| Нетна печалба от промяна на справедливата стойност | 511                              |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2023 г.</b>  | <b>49 894</b>                    |
|  | <b>хил. лв.</b>                  |
| <b>Балансова стойност към 1 януари 2024 г.</b>     | <b>49 894</b>                    |
| Получен възстановен аванс                          | (1 400)                          |
| <b>Балансова стойност към 31 март 2024 г.</b>      | <b>48 494</b>                    |

Към края на отчетния период инвестиционни имоти на стойност 44 124 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми.

Групата отдава част от инвестиционните си имоти по договори за наем. Приходите от наеми са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“. Не са признавани условни наеми.

Преките оперативни разходи (местни данъци и такси) са отчетени на ред „Други разходи“.

Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

#### 5.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Справедливата стойност на имотите на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители към 31 декември всяка година и в предвидените от ЗДСИЦДС случаи.

При оценките е прилаган и т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

#### 6. Търговски и други вземания

|   | 31.03.2024<br>хил. лв. | 31.12.2023<br>хил. лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| <b>Текущи</b>                                   |                        |                        |
| Търговски вземания, брутна сума преди обезценка | 18                     | 17                     |
| Коректив за очаквани кредитни загуби            | (18)                   | -                      |
| <b>Търговски вземания, нетно</b>                | <b>-</b>               | <b>17</b>              |
| Други вземания                                  | 23 166                 | 11 957                 |
| Коректив за очаквани кредитни загуби            | (265)                  | (508)                  |
| <b>Други вземания, нетно</b>                    | <b>22 901</b>          | <b>11 449</b>          |
| <b>Търговски и други финансови вземания</b>     | <b>22 901</b>          | <b>11 466</b>          |

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

Другите вземания включват остатък по предоставен аванс в общ размер на 16 371 хил. лв. по прекратени договори за придобиване на специализирано дъщерно дружество по смисъла на чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, остатък по договор в размер на 4 169 хил. лв., остатък по прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти в общ размер на 1 776 хил. лв., както и начислени суми с обезщетителен характер в общ размер на 850 хил.лв.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение и са обезценени на индивидуална база и съответната начислена обезценка в нетен размер на 225 хил. лв. е призната в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетен ефект от очаквани кредитни загуби“.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските и други вземания може да бъде представено по следния начин:

|                                       | 31.03.2024<br>хил. лв. | 31.12.2023<br>хил. лв. |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Салдо към 1 януари                    | (508)                  | (1 631)                |
| Коректив за очаквани кредитни загуби  | (22)                   | (493)                  |
| Възстановяване на загуба от обезценка | 247                    | 1 616                  |
| <b>Салдо в края на периода</b>        | <b>(283)</b>           | <b>(508)</b>           |

## 7. Предплащания и други активи

|                                   | <b>31.03.2024</b><br>хил. лв. | <b>31.12.2023</b><br>хил. лв. |
|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Предоставени аванси на доставчици | 185                           | 11 800                        |
| ДДС за възстановяване             | 203                           | 121                           |
| Други                             | 6                             | 1                             |
| <b>Други активи, нефинансови</b>  | <b>394</b>                    | <b>11 922</b>                 |

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

Към края на отчетното тримесечие на 2024 г. Групата е предоставила аванс в размер на 11 800 хил. лв. във връзка със сключен предварителен договор от 8 декември 2022 г. за придобиване на 100% от дяловете на търговско дружество (специализирано). Същият е прекратен през 2024 г. Към същата дата Групата е рекласифицирала сума в консолидирания отчет за финансовото състояние в размер на 11 800 хил. лв. от „Предплащания и други активи“ в „Търговски и други финансови вземания“.

През първото тримесечие на 2024 г. е сключен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти (земеделски земи), находящи се в община Маджарово, за което е заплатен аванс в размер на 185 хил. лв.

## 8. Незавършено строителство

През 2023 г. предвид намерението на ръководството на Дружеството и стартирането на проектно строителство в два съседни имота, находящи се в м-ст Кабакум, гр. Варна, същите са рекласифицирани от „Инвестиционни имоти“ в „Незавършено строителство“.

Към края на отчетния период натрупаните разходи в незавършеното строителство са:

|   | <b>31.03.2024</b><br>хил. лв. | <b>31.12.2023</b><br>хил. лв. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Инвестиционни имоти, включително поземлените имоти и разходи по проектиране       | 6 217                         | 6 217                         |
| Извършени СМР и други строителни разходи през периода                             | 3 721                         | 2 656                         |
| Предоставени аванси за строителство   | 650                           | 904                           |
| Капитализирани разходи за лихви и такси по проектно финансиране на строителството | 112                           | 79                            |
| <b>Общо по проект строителство и изграждане:</b>                                  | <b>10 700</b>                 | <b>9 856</b>                  |

Към 31 март 2024 г. незавършеното строителство в размер на 9 938 хил. лв., представлява стойността на поземлените имоти, както и разходите по първия етап от строителството на обекта, находящ се в м-ст Кабакум, гр. Варна, който е предназначен за продажба на клиенти. В тази сума са включени разходи за проектни работи, строителен надзор, изкопни работи и други видове строително - монтажни работи. През отчетния период в стойността на незавършеното строителство са капитализирани разходи за лихви и такси по получен целеви банков инвестиционен кредит, отпуснат през 2023 г. в размер на 33 хил. лв.

Материалните запаси са заложили като обезпечение по кредити.

## 9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

|                                      | <b>31.03.2024</b><br>‘000 лв. | <b>31.12.2023</b><br>‘000 лв. |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Парични средства в банки и в брой в: |                               |                               |
| - български лева                     | 784                           | 80                            |
| <b>Пари и парични еквиваленти</b>    | <b>784</b>                    | <b>80</b>                     |

## 10. Активи и групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

На 6 декември 2022 г. е сключен предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество Ти Ей Пропъртис ЕАД (специализирано дружество). Към датата на предварителния договор Групата е рекласифицирала активите и пасивите на Ти Ей Пропъртис ЕАД като активи и пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба по балансовата им стойност, описана по-долу, която е била по-ниска от справедливата им стойност намалена с разходите по продажбата с изключение на инвестиционните имоти, които са рекласифицирани по справедливата им стойност, както следва:

|   | 31.03.2024<br>хил. лв. | 31.12.2023<br>хил. лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Нетекущи активи                                       |                        |                        |
| Инвестиционни имоти                                   | 13 248                 | 13 248                 |
| Отсрочени данъци                                      | 28                     | 28                     |
| Текущи активи   |                        |                        |
| Предплащания и други активи                           | 3                      | 3                      |
| Пари и парични еквиваленти                            | 7                      | 9                      |
| <b>Активи, класифицирани като държани за продажба</b> | <b>13 286</b>          | <b>13 288</b>          |
| Нетекущи пасиви                                       |                        |                        |
| Отсрочени данъци                                      | (890)                  | (890)                  |
| Текущи пасиви   |                        |                        |
| Търговски и други задължения                          | (40)                   | (34)                   |
| <b>Пасиви, класифицирани като държани за продажба</b> | <b>(930)</b>           | <b>(924)</b>           |

Приходи и разходи, печлби и загуби, отнасящи се към група, са елиминирани от печалбата или загубата от продължаващи дейности на Групата и са представени на отделен ред в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „(Загуба) за периода от преустановена дейност“. Оперативната (загуба) на групата за освобождаване и резултатът от преоценките на активите, класифицирани като държани за продажба, могат да бъдат представени, както следва:

|  | 31.03.2024<br>хил. лв. | 31.03.2023<br>хил. лв. |
|--|------------------------|------------------------|
| Разходи за външни услуги                             | (15)                   | (8)                    |
| Други разходи  | (8)                    | (8)                    |
| (Загуба) от оперативната дейност                     | (23)                   | (16)                   |
| <b>(Загуба) за периода от преустановени дейности</b> | <b>(23)</b>            | <b>(16)</b>            |

Паричните потоци, генерирани от групата за освобождаване, могат да бъдат представени, както следва:

|   | 31.03.2024<br>хил. лв. | 31.03.2023<br>хил. лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Оперативна дейност                              | (2)                    | (36)                   |
| <b>Парични потоци от преустановени дейности</b> | <b>(2)</b>             | <b>(36)</b>            |

## 11. Собствен капитал

### 11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството-майка се състои от 1 504 998 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите.

|   | 31.03.2024       | 31.12.2023       |
|---|------------------|------------------|
| Брой издадени и напълно платени акции:    |                  |                  |
| В началото на периода                     | 1 504 998        | 1 504 998        |
| <b>Общо брой акции в края на периода:</b> | <b>1 504 998</b> | <b>1 504 998</b> |

### 11.2. Премия резерв

Премияният резерв в размер на 17 082 хил. лв. е формиран вследствие на успешно приключила процедура за увеличение на капитала на Алтерон АДСИЦ. Той представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на издадени през 2020 г. акции от увеличение на капитала на Алтерон АДСИЦ в размер на 17 100 хил. лв., намален с разходите по емисията натрупани през 2019 и 2020 г. в размер на 18 хил. лв.

### 11.3. Други резерви

През 2018 г. основният акционер, Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД, е направил увеличение на капиталовата база на Алтерон АДСИЦ под формата на допълнителни вноски и формиране на допълнителни резерви в размер на 4 500 хил. лв. Допълнителните вноски са с дългосрочен характер и с фиксиран лихвен процент при пазарни условия. Дължимата лихва се капитализира на годишна база. Към 31 март 2024 г. другите резерви са в размер на 4 926 хил. лв. Погасяване ще се извършва съобразно финансовия резултат и финансовата възможност на Алтерон АДСИЦ и Индъстри Дивелъпмънт Холдинг АД няма право да обявява дължимата сума за предсрочно изискуема при никакви обстоятелства.

## 12. Заеми

Групата отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

|  | 31.03.2024    | 31.12.2023    |
|--|---------------|---------------|
|  | хил. лв.      | хил. лв.      |
| <b>Нетекущи</b>                                      |               |               |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: |               |               |
| Банкови заеми  | 33 310        | 32 329        |
| Облигационен заем                                    | 2 000         | 2 000         |
| Лихви с разсрочено плащане                           | 78            | 78            |
| Сkonto   | (37)          | (37)          |
| <b>Общо балансова стойност</b>                       | <b>35 351</b> | <b>34 370</b> |
| <b>Текущи</b>  |               |               |
| Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност: |               |               |
| Банкови заеми  | 3 053         | 3 888         |
| Облигационен заем                                    | 2 000         | 2 000         |
| Лихви  | 87            | 46            |
| Сkonto   | (63)          | (88)          |
| <b>Общо балансова стойност</b>                       | <b>5 077</b>  | <b>5 846</b>  |

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Банковите заеми са обезпечени с договорни ипотечи, учредени само върху собствените недвижими имоти на Групата, а за обезпечение на облигационната емисия е сключена застрахователната полица, издадена от „ЗАД Армеец“ АД.

Застрахователят отговаря на изискванията за кредитен рейтинг, определен съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на комисията от 11 октомври 2016 г. Кредитния рейтинг на застрахователя е определен от БАКР Агенция за кредитен рейтинг АД, ЕИК 131026485. Агенцията за кредитен рейтинг е сертифицирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г.

Подробна информация за кредитния рейтинг на застрахователя може да намерите на следния линк: <https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>

### 13. Търговски и други задължения

|  | 31.03.2024<br>хил. лв. | 31.12.2023<br>хил. лв. |
|--|------------------------|------------------------|
| <b>Текущи:</b>                             |                        |                        |
| Търговски задължения                       | 242                    | 508                    |
| <b>Финансови пасиви</b>                    | <b>242</b>             | <b>508</b>             |
| <br>                                       |                        |                        |
| Получени аванси                            | 13 500                 | 13 500                 |
| Данъчни задължения                         | 128                    | 128                    |
| Други задължения                           | 1                      | -                      |
| <b>Нефинансови пасиви</b>                  | <b>13 629</b>          | <b>13 628</b>          |
| <b>Текущи търговски и други задължения</b> | <b>13 871</b>          | <b>14 136</b>          |

Нетната балансова стойност на текущите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

На 6 декември 2022 г. Групата е сключила предварителен договор за продажба на 100% от акциите на дъщерно дружество (специализирано дружество). Към 31 март 2024 г. Групата е получила авансово плащане в общ размер на 13 500 хил. лв. Срокът по предварителния договор е до 30 септември 2024 г.

### 14. Други приходи

|                                 | 31.03.2024<br>хил. лв. | 31.03.2023<br>хил. лв. |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Приход с обезщетителен характер | 320                    | 1 021                  |
| Други приходи                   | -                      | 19                     |
| <b>Други приходи</b>            | <b>320</b>             | <b>1 040</b>           |

### 15. Разходи за външни услуги

|   | 31.03.2024<br>хил. лв. | 31.03.2023<br>хил. лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Такси трето лице (чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС) | (32)                   | (33)                   |
| Регулаторни и други такси                   | (2)                    | (2)                    |
| Лицензирани оценки                          | (3)                    | (4)                    |
| Нотариални такси                            | (2)                    | -                      |
| Поддръжка имоти                             | -                      | (2)                    |
| Други                                       | (2)                    | (1)                    |
| <b>Разходи за външни услуги</b>             | <b>(41)</b>            | <b>(42)</b>            |

### 16. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

|                                | 31.03.2024<br>хил. лв. | 31.03.2023<br>хил. лв. |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| Разходи за заплати             | (9)                    | (8)                    |
| Разходи за социални осигуровки | (2)                    | (1)                    |
|                                | <b>(11)</b>            | <b>(9)</b>             |

## 17. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

|   | <b>31.03.2024</b><br>хил. лв. | <b>31.03.2023</b><br>хил. лв. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Разходи за местни данъци и такси            | (43)                          | (47)                          |
| Разходи за държавни и административни такси | (4)                           | -                             |
| Разходи за лихви, глоби, провизии и забава  | (3)                           | -                             |
| <b>Други разходи</b>                        | <b>(50)</b>                   | <b>(47)</b>                   |

## 18. Финансови разходи

|   | <b>31.03.2024</b><br>хил. лв. | <b>31.03.2023</b><br>хил. лв. |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност | (311)                         | (315)                         |
| Банкови такси и комисионни                          | (35)                          | (29)                          |
| <b>Финансови разходи</b>                            | <b>(346)</b>                  | <b>(344)</b>                  |

## 19. Доход на акция и дивиденди

### 19.1. Доход на акция

Основния доход на акция е изчислен, като за числител е използван нетният резултат за периода разпределен на среднопретегления брой акции.

|                                       | <b>31.03.2024</b> | <b>31.03.2023</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Печалба за периода (в лв.)            | 77 000            | 585 000           |
| Среднопретеглен брой акции            | 1 504 998         | 1 504 998         |
| <b>Основен доход на акция (в лв.)</b> | <b>0.05</b>       | <b>0.39</b>       |

## 20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват мажоритарния акционер, други свързани лица и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

### 20.1. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

|                                | <b>31.03.2024</b><br>хил. лв. | <b>31.03.2023</b><br>хил. лв. |
|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Краткосрочни възнаграждения    |                               |                               |
| Заплати                        | (9)                           | (8)                           |
| Разходи за социални осигуровки | (2)                           | (1)                           |
| <b>Общо възнаграждения</b>     | <b>(11)</b>                   | <b>(9)</b>                    |

## 21. Разчети със свързани лица в края на периода

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 10 хил. лв. към 31 март 2024 г. (2023 г.: 10 хил. лв.) представляват възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на предприятието-майка към края на отчетните периоди и внесени суми за гаранции за управление.

Текущите задължения към мажоритарния акционер са единствено начислени лихви в размер на 23 хил. лв. – виж бел. 11.3.

През отчетното тримесечие на 2024 г. не са възниквали други задължения със свързани лица на консолидирано ниво на Групата.



## **22. Рискове, свързани с финансовите инструменти**

### **Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

#### **22.1. Анализ на пазарния риск**

##### **22.1.1. Валутен риск**

Сделките на Групата се осъществяват в български лева и евро. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за него не са възниквали разчети във валути, различни от лева и евро.

##### **22.1.2. 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 нивата на променлив коефициент и референтен лихвен процент по кредити на корпоративни клиенти, което дава основания за анализ на евентуален лихвен риск.

#### **22.2. Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти и др. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

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.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на горепосочените финансови активи.

#### **22.3. Анализ на ликвидния риск**

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Групата 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 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 по банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

#### **22.4. Ценови риск**

Групата е изложена на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с

регионално и международно значение. Групата периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуславява инвестиционна активност.

Макроикономически фактори, като инфлация, безработица и икономически растеж, също могат да влияят на цените на недвижимите имоти. Високата инфлация може да доведе до увеличение на цените на строителните материали и работната ръка, което в крайна сметка може да повиши цените на недвижимите имоти. Други важни аспекти, които трябва да се вземат предвид, са демографските тенденции, технологичните иновации, геополитическите събития и екологичните рискове. Обсъждането на тези фактори може да помогне за разбирането на по-широкия контекст и за управлението на ценовия риск при инвестиции в недвижими имоти.

Ръководството идентифицира, оценява и управлява различните видове рискове, свързани с инвестициите в недвижими имоти, като предприема подходящи мерки за намаляване на тези рискове чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Групата инвестира в различни видове недвижими имоти в различни региони и сектори, като това помага за намаляване на риска, свързан с евентуални промени в пазарните цени и наемите.

### **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток.

### **23. Политика и процедури за управление на капитала**

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Групата определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва заеми, които са със следващи по ред ипотeka или залог върху имуществото на Групата.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране в разумни граници.

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Предприятието-майка може да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Групата не е променяла целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

### **24. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития за периода след края на отчетния период до датата на изготвянето и одобрението на настоящия междинен отчет.

## **25. Одобрение на финансовия отчет**

Междинният консолидиран (неодитиран) финансов отчет към 31 март 2024 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 29 май 2024 г.