

Междинен консолидиран финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

30 септември 2024 г.

Съдържание

Страница

Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен консолидиран отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30.09.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Нетекучи активи			
Инвестиционни имоти	5	48 812	49 894
Репутация		5	5
Общо нетекучи активи		48 817	49 899
Текущи активи			
Търговски и други финансови вземания	6	19 892	11 466
Предплащания и други активи	7	594	11 922
Незавършено строителство	8	12 037	9 856
Пари и парични еквиваленти	9	126	80
Общо текущи активи		32 649	33 324
Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	10	13 287	13 288
Общо активи		94 753	96 511
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	11.1	1 505	1 505
Премийни резерви	11.2	17 082	17 082
Други резерви	11.3	4 926	4 926
Неразпределена печалба		17 717	17 649
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		41 230	41 162
Пасиви			
Нетекучи пасиви			
Дългосрочни заеми	12	36 451	34 370
Отсрочени данъчни пасиви		63	63
Общо нетекучи пасиви		36 514	34 433
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12	1 988	5 846
Търговски и други задължения	13	14 030	14 136
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	78	10
Общо текущи пасиви		16 096	19 992
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	10	913	924
Общо пасиви		53 523	55 349
Общо собствен капитал и пасиви		94 753	96 511

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 28 ноември 2024 г.

Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30.09.2024 '000 лв.	30.09.2023 '000 лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	318	511
Приходи от наеми		8	8
Други приходи	14	990	2 631
Разходи за външни услуги	15	(172)	(131)
Разходи за персонала	16	(31)	(30)
Други разходи	17	(139)	(144)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби		213	1 597
Печалба от оперативна дейност		1 187	4 442
Финансови разходи	18	(1 050)	(1 159)
Печалба преди данъци		137	3 283
(Разходи за)/ приходи от данъци върху дохода		-	(205)
Печалба от продължаващи дейности		137	3 078
(Загуба) за периода от преустановени дейности		(69)	(55)
Печалба за периода, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка		68	3 023
Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка		68	3 023
Доход на акция:		лв.	лв.
Основен доход на акция	19.1	0.05	2.01

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 28 ноември 2024 г.

Междинен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпр. печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 505	17 082	4 926	17 649	41 162
Печалба за периода	-	-	-	68	68
Общо всеобхватен доход	-	-	-	68	68
Салдо към 30 септември 2024 г.	1 505	17 082	4 926	17 717	41 230

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпр. печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	1 505	17 082	4 837	15 524	38 948
Печалба за периода	-	-	-	3 023	3 023
Общо всеобхватен доход	-	-	-	3 023	3 023
Салдо към 30 септември 2023 г.	1 505	17 082	4 837	18 547	41 971

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 28 ноември 2024 г.

Консолидиран отчет за паричните потоци

	30.09.2024 '000 лв.	30.09.2023 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително възстановени аванси по прекратени договори за покупка на инвестиционни имоти и обезщетения	1 680	4 035
Плащания за покупка на имоти, включително предоставени аванси и строителство	(3 105)	(3 186)
Постъпления от наеми	7	7
Плащания към доставчици	(320)	(457)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(30)	(29)
Постъпления/ (плащания) за данъци различни от данък върху дохода, нетно	137	(345)
Други постъпления / (плащания) от оперативна дейност, нетно	4 071	173
Нетен паричен поток от продължаващи дейности	2 440	198
Нетен паричен поток от преустановени дейности	(31)	(33)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 409	165
Инвестиционна дейност		
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	520	582
Нетен поток от инвестиционна дейност	520	582
Финансова дейност		
Получени заеми	2939	3 405
Плащания по получени заеми	(4 782)	(3 602)
Плащания на лихви	(954)	(902)
Други плащания за финансова дейност	(87)	(88)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 884)	(1 187)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	45	(440)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	89	524
Пари и парични еквиваленти в края на периода	134	84
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване	8	8
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	126	76

Съставил: _____
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор _____
/Илиан Лангаров/

Дата: 28 ноември 2024 г.

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 30 септември 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 30 септември 2024 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Към 30 септември 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	30.09.2024 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:

Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	хил. лв. 59 274
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
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	49 894
	хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	49 894
Получен възстановен аванс	(1 400)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	318
Балансова стойност към 30 септември 2024 г.	48 812

Към края на отчетния период инвестиционни имоти на стойност 43 812 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

	30.09.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	33	17
Коректив за очаквани кредитни загуби	(21)	-
Търговски вземания, нетно	12	17
Други вземания	20 154	11 957
Коректив за очаквани кредитни загуби	(274)	(508)
Други вземания, нетно	19 880	11 449
Търговски и други финансови вземания	19 892	11 466

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 15 859 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 1 579 хил. лв., остатък по прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти в общ размер на 1 760 хил. лв., както и начислени суми с обезщетителен характер в общ размер на 682 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 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:

	30.09.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(508)	(1 631)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(40)	(493)
Възстановяване на загуба от обезценка	253	1 616
Салдо в края на периода	(295)	(508)

7. Предплащания и други активи

	30.09.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	569	11 800
ДДС за възстановяване	22	121
Други	3	1
Други активи, нефинансови	594	11 922

Балансовата стойност на предоставените аванси е представена, както следва:

Към 31 декември 2023 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 то тримесечие на 2024 г. е сключен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти (земяделски земи), находящи се в община Маджарово, за което е заплатен аванс в общ размер на 569 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:

	30.09.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Инвестиционни имоти, включително поземлените имоти и разходи по проектиране	6 217	6 217
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	5 210	2 656
Предоставени аванси за строителство	363	904
Капитализирани разходи за лихви и такси по проектно финансиране на строителството	247	79
Общо по проект строителство и изграждане:	12 037	9 856

Към 30 септември 2024 г. незавършеното строителство в размер на 12 037 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 168 хил. лв.

Материалните запаси не са заложили като обезпечение по кредити.

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.09.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	126	80
Пари и парични еквиваленти	126	80

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.

През второто тримесечие на 2024 г. едноличния собственик на капитала е извършил увеличение на основния капитал на Ти Ей Пропъртис ЕАД чрез ефективна парична вноска в размер на 30 хил. лв., внесена по банковата сметка на дъщерното дружество. Промените в капитала са вписани в Търговския регистър по партидата на дъщерното дружество, а средствата от увеличението на капитала са предвидени за текущи нужди.

	30.09.2024	31.12.2023
	хил. лв.	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	8	9
Активи, класифицирани като държани за продажба	13 287	13 288
Нетекущи пасиви		
Отсрочени данъци	(890)	(890)
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	(23)	(34)
Пасиви, класифицирани като държани за продажба	(913)	(924)

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:

	30.09.2024	30.09.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за външни услуги	(44)	(32)
Други разходи	(25)	(23)
(Загуба) от оперативната дейност	(69)	(55)
(Загуба) за периода от преустановени дейности	(69)	(55)

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

	30.09.2024	30.09.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност	(31)	(33)
Рекласификация в преустановена дейност	30	-
Парични потоци от преустановени дейности	(1)	(33)

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.

	30.09.2024	31.12.2023
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	1 504 998	1 504 998
Общо брой акции в края на периода:	1 504 998	1 504 998

11.2. Премиен резерв

Премийният 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 30 септември 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:

	30.09.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекучи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	34 410	32 329
Облигационен заем	2 000	2 000
Лихви с разсрочено плащане	78	78
Сkonto	(37)	(37)
Общо балансова стойност	36 451	34 370
Текущи		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	964	3 888
Облигационен заем	1 000	2 000
Лихви	62	46
Сkonto	(38)	(88)
Общо балансова стойност	1 988	5 846

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/ameec-rating>

13. Търговски и други задължения

	30.09.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	387	508
Финансови пасиви	387	508
Получени аванси	13 500	13 500
Данъчни задължения	129	128
Други задължения	14	-
Нефинансови пасиви	13 643	13 628
Текущи търговски и други задължения	14 030	14 136

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 30 септември 2024 г. Групата е получила авансово плащане в общ размер на 13 500 хил. лв. Срокът по предварителния договор е до март 2025 г.

14. Други приходи

	30.09.2024	30.09.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приход с обезщетителен характер	990	1 692
Други приходи	-	939
Други приходи	990	2 631

15. Разходи за външни услуги

	30.09.2024	30.09.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Такси трето лице (чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС)	(143)	(101)
Регулаторни и други такси	(6)	(7)
Лицензирани оценки	(14)	(10)
Нотариални такси	(2)	-
Поддръжка имоти	-	(3)
Други	(7)	(10)
Разходи за външни услуги	(172)	(131)

16. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2024 хил. лв.	30.09.2023 хил. лв.
Разходи за заплати	(28)	(27)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
	<u>(31)</u>	<u>(30)</u>

17. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	30.09.2024 хил. лв.	30.09.2023 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(128)	(134)
Разходи за държавни и административни такси	(4)	-
Разходи за лихви, глоби, провизии и забава	(7)	(10)
Други разходи	<u>(139)</u>	<u>(144)</u>

18. Финансови разходи

	30.09.2024 хил. лв.	30.09.2023 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(910)	(1 042)
Банкови такси и комисионни	(140)	(117)
Финансови разходи	<u>(1 050)</u>	<u>(1 159)</u>

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.

	30.09.2024	30.09.2023
Печалба за периода (в лв.)	68 000	3 023 000
Среднопретеглен брой акции	1 504 998	1 504 998
Основен доход на акция (в лв.)	<u><u>0.05</u></u>	<u><u>2.01</u></u>

20. Сделки със свързани лица

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

Ако не е изрично упоменато, трансакциите 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:

	30.09.2024 хил. лв.	30.09.2023 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(28)	(27)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(3)
Общо възнаграждения	<u>(31)</u>	<u>(30)</u>

21. Разчети със свързани лица в края на периода

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 10 хил. лв. към 30 септември 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 68 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 ипотека 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 30 септември 2024 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 28 ноември 2024 г.