

Междинен консолидиран финансов отчет

АЛТЕРОН АДСИЦ

31 декември 2024 г.

# Съдържание

## Страница

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

## Междинен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
<b>Нетекучи активи</b>			
Инвестиционни имоти	5	43 827	49 894
Репутация		5	5
<b>Общо нетекучи активи</b>		<b>43 832</b>	<b>49 899</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други финансови вземания	6	17 510	11 466
Предплащания и други активи	7	5 954	11 922
Незавършено строителство	8	12 814	9 856
Пари и парични еквиваленти	9	168	80
<b>Общо текущи активи</b>		<b>36 446</b>	<b>33 324</b>
Активи, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	10	13 385	13 288
<b>Общо активи</b>		<b>93 663</b>	<b>96 511</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	11.1	1 505	1 505
Премийни резерви	11.2	17 082	17 082
Други резерви	11.3	5 016	4 926
Неразпределена печалба		17 764	17 649
<b>Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка</b>		<b>41 367</b>	<b>41 162</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекучи пасиви</b>			
Дългосрочни заеми	12	29 457	34 370
Отсрочени данъчни пасиви		63	63
<b>Общо нетекучи пасиви</b>		<b>29 520</b>	<b>34 433</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни заеми	12	7 806	5 846
Търговски и други задължения	13	14 058	14 136
Краткосрочни задължения към свързани лица	21	10	10
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>21 874</b>	<b>19 992</b>
Пасиви, включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба	10	902	924
<b>Общо пасиви</b>		<b>52 296</b>	<b>55 349</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>93 663</b>	<b>96 511</b>

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 25 февруари 2025 г.

## Междинен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	333	511
Приходи от наеми		15	11
Други приходи	14	1 577	2 642
Разходи за външни услуги	15	(262)	(220)
Разходи за персонала	16	(42)	(41)
Други разходи	17	(186)	(193)
Нетен ефект от очаквани кредитни загуби		44	1 123
<b>Печалба от оперативна дейност</b>		<b>1 479</b>	<b>3 833</b>
Финансови разходи	18	(1 355)	(1 485)
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>124</b>	<b>2 348</b>
(Разходи за)/ приходи от данъци върху дохода		-	(205)
<b>Печалба от продължаващи дейности</b>		<b>124</b>	<b>2 143</b>
(Загуба) за периода от преустановени дейности		(9)	(18)
<b>Печалба за периода, отнасяща се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка</b>		<b>115</b>	<b>2 125</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка</b>		<b>115</b>	<b>2 125</b>
<b>Доход на акция:</b>		<b>лв.</b>	<b>лв.</b>
Основен доход на акция	19.1	0.08	1.41

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 25 февруари 2025 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
Други сделки със собственици	-	-	90	-	90
Сделки със собственици	-	-	90	-	90
Печалба за периода	-	-	-	115	115
Общо всеобхватен доход	-	-	-	115	115
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 505	17 082	5 016	17 764	41 367

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
Други сделки със собственици	-	-	89	-	89
Сделки със собственици	-	-	89	-	89
Печалба за периода	-	-	-	2 125	2 125
Общо всеобхватен доход	-	-	-	2 125	2 125
Салдо към 31 декември 2023 г.	1 505	17 082	4 926	17 649	41 162

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор: \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 25 февруари 2025 г.

## Консолидиран отчет за паричните потоци

	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2023 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления по договори за продажба на инвестиционни имоти, включително възстановени аванси по прекратени договори за покупка на инвестиционни имоти и обезщетения	2 383	6 022
Плащания за покупка на имоти, включително предоставени аванси и строителство	(4 192)	(3 997)
Постъпления от наеми	12	12
Плащания към доставчици	(402)	(324)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(39)	(38)
Постъпления/ (плащания) за данъци различни от данък върху дохода, нетно	113	(705)
Други постъпления / (плащания) от оперативна дейност, нетно	5 261	1 018
Нетен паричен поток от продължаващи дейности	3 136	1 988
Нетен паричен поток от преустановени дейности	(60)	(32)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>3 076</b>	<b>1 956</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Постъпления от възстановен аванс за придобиване на инвестиции в дъщерни дружества	1 429	582
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>1 429</b>	<b>582</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	3 811	3 403
Плащания по получени заеми	(6 780)	(4 929)
Плащания на лихви	(1 319)	(1 322)
Други плащания за финансова дейност	(126)	(125)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(4 414)</b>	<b>(2 973)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>91</b>	<b>(435)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	89	524
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>180</b>	<b>89</b>
Пари и парични еквиваленти включени в група за освобождаване	12	9
Пари и парични еквиваленти от продължаващи дейности	168	80

Съставил: \_\_\_\_\_  
/Ивелина Петрова/

Изпълнителен директор \_\_\_\_\_  
/Илиан Лангаров/

Дата: 25 февруари 2025 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 31 декември 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 декември 2024 г. в Групата има едно лице наето по трудов договор.

Към 31 декември 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	31.12.2024 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> <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)
Рекласифициран аванс към предплащания и други вземания	(5 000)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	333
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024 г.</b>	<b>43 827</b>

Към края на отчетния период инвестиционни имоти на стойност 43 827 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

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
<b>Текущи</b>		
Търговски вземания, брутна сума преди обезценка	35	17
Коректив за очаквани кредитни загуби	(35)	-
<b>Търговски вземания, нетно</b>	<b>-</b>	<b>17</b>
Други вземания	17 939	11 957
Коректив за очаквани кредитни загуби	(429)	(508)
<b>Други вземания, нетно</b>	<b>17 510</b>	<b>11 449</b>
<b>Търговски и други финансови вземания</b>	<b>17 510</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 14 791 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 1 017 хил. лв., остатък по прекратен предварителен договор за придобиване на инвестиционни имоти в общ размер на 1 055 хил. лв., както и начислени суми с обезщетителен характер в общ размер на 647 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:

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(508)	(1 631)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(229)	(493)
Възстановяване на загуба от обезценка	273	1 616
<b>Салдо в края на периода</b>	<b>(464)</b>	<b>(508)</b>

## 7. Предплащания и други активи

	<b>31.12.2024</b> хил. лв.	<b>31.12.2023</b> хил. лв.
Предоставени аванси на доставчици	5 800	11 800
ДДС за възстановяване	152	121
Други	2	1
<b>Други активи, нефинансови</b>	<b>5 954</b>	<b>11 922</b>

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“.

Към 31 декември 2024 г. Групата е предоставила аванси в размер на 5 800 хил. лв. във връзка със сключени предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти (земеделски земи), находящи се в община Маджарово и поземлени имоти, ведно с построените сгради, находящи се в гр. Балчик.

## 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>31.12.2024</b> хил. лв.	<b>31.12.2023</b> хил. лв.
Инвестиционни имоти, включително поземлените имоти и разходи по проектиране	6 263	6 217
Извършени СМР и други строителни разходи през периода	6 095	2 656
Предоставени аванси за строителство	197	904
Капитализирани разходи за лихви и такси по проектно финансиране на строителството	259	79
<b>Общо по проект строителство и изграждане:</b>	<b>12 814</b>	<b>9 856</b>

Към 31 декември 2024 г. незавършеното строителство в размер на 12 814 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 180 хил. лв.

Материалните запаси не са заложили като обезпечение по кредити.

## 9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	<b>31.12.2024</b> ‘000 лв.	<b>31.12.2023</b> ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	168	80
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>168</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.

През 2024 г. едноличния собственик на капитала е извършил две увеличения на основния капитал на Ти Ей Пропъртис ЕАД чрез ефективна парична вноска в размер на 63 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.

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Нетекучи активи		
Инвестиционни имоти	13 342	13 248
Отсрочени данъци	28	28
Текущи активи		
Предплащания и други активи	3	3
Пари и парични еквиваленти	12	9
<b>Активи, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>13 385</b>	<b>13 288</b>
Нетекучи пасиви		
Отсрочени данъци	(900)	(890)
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	(2)	(34)
<b>Пасиви, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>(902)</b>	<b>(924)</b>

Приходи и разходи, печалби 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:

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	94	71
Разходи за външни услуги	(57)	(50)
Други разходи	(32)	(32)
Печалба/(Загуба) от оперативната дейност	5	(11)
<b>Печалба/(Загуба) за периода от преустановени дейности</b>	<b>1</b>	<b>(11)</b>
Разходи за данъци върху дохода	(10)	(7)
<b>Загуба за годината от преустановена дейност</b>	<b>(9)</b>	<b>(18)</b>

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

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
Оперативна дейност	(60)	(32)
Рекласификация в преустановена дейност	63	-
<b>Парични потоци от преустановени дейности</b>	<b>3</b>	<b>(32)</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.

	31.12.2024	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. 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. През 2024 г. разходите за лихви, които са капитализирани са в размер на 90 хил. лв. Към 31 декември 2024 г. другите резерви са в размер на 5 016 хил. лв. (2023 г.: 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:

	31.12.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Нетекучи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	29 394	32 329
Облигационен заем	-	2 000
Лихви с разсрочено плащане	63	78
Сkonto	-	(37)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>29 457</b>	<b>34 370</b>
<b>Текущи</b>		
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Банкови заеми	5 854	3 888
Облигационен заем	2 000	2 000
Лихви	34	46
Сkonto	(82)	(88)
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>7 806</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/ameec-rating>

### 13. Търговски и други задължения

	31.12.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	428	508
<b>Финансови пасиви</b>	<b>428</b>	<b>508</b>
Получени аванси	13 500	13 500
Данъчни задължения	129	128
Други задължения	1	-
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>13 630</b>	<b>13 628</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>14 058</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 декември 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

	31.12.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Приход с обезщетителен характер	1 577	1 691
Други приходи	-	951
<b>Други приходи</b>	<b>1 577</b>	<b>2 642</b>

### 15. Разходи за външни услуги

	31.12.2024	31.12.2023
	хил. лв.	хил. лв.
Такси трето лице (чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС)	(198)	(147)
Разходи за независим одит	(25)	(23)
Регулаторни и други такси	(8)	(10)
Лицензирани оценки	(14)	(9)
Нотариални такси	(2)	(10)
Поддръжка имоти	-	(1)
Други	(15)	(20)
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>(262)</b>	<b>(220)</b>

## 16. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Разходи за заплати	(37)	(35)
Разходи за социални осигуровки	(5)	(5)
	<u>(42)</u>	<u>(40)</u>

## 17. Други разходи

Другите разходи на Групата включват:

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Разходи за местни данъци и такси	(170)	(178)
Разходи за държавни и административни такси	(5)	(5)
Разходи за лихви, глоби, провизии и забава	(11)	(10)
<b>Други разходи</b>	<u>(186)</u>	<u>(193)</u>

## 18. Финансови разходи

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Лихви по кредити, отчитани по амортизирана стойност	(1 202)	(1 345)
Банкови такси и комисионни	(153)	(140)
<b>Финансови разходи</b>	<u>(1 355)</u>	<u>(1 485)</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.

	31.12.2024	31.12.2023
Печалба за периода (в лв.)	114 000	2 125 000
Среднопретеглен брой акции	1 504 998	1 504 998
<b>Основен доход на акция (в лв.)</b>	<u>0.08</u>	<u>1.41</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:

	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2023 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Заплати	(36)	(35)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(4)
<b>Общо възнаграждения</b>	<u>(40)</u>	<u>(39)</u>

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

Текущите задължения към ключов управленски персонал в размер на 10 хил. лв. към 31 декември 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.

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 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е приет от Съвета на директорите на 25 февруари 2025 г.