

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1 Обща информация и предмет на дейност

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД /Акционерно дружество/, ЕИК 201079376 (дружеството майка) е регистрирано на територията на Република България на 10.03.2010 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията чрез сливането на четири дружества, а именно: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД.

През отчетния и сравнителния период няма промяна в наименованието на дружествата от Групата или в друго средство за идентификация.

Дружеството майка е със седалище: град София, бул. Брюксел 1.

Дружеството майка има адрес на управление: град София, бул. Брюксел 1.

Дружеството майка е публично и е регистрирано на Българска Фондова Борса АД на 30.03.2010 г. с код VAM.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството майка е с регистриран капитал от 68 979 758 лв., разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 31 декември 2025 г. са:

	31.12.2025	2025	31.12.2024	2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	17 771 191	25.76	17 771 191	25.76
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 707 800	5.38	3 707 800	5.38
УПФ ЦКБ Сила	3 856 046	5.59	3 306 046	4.79
Други физически и юридически лица	39 210 265	56.84	39 760 265	57.64
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

Дружеството майка има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2025 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Групата се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

Основната дейност на Групата се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Като също така извършва и покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и, за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външнотърговска дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности.

Дейността на дъщерните дружества е в сферата на недвижимите имоти и е дефинирана както следва:

- Балкан Риъл Истейт Девелопмент ЕООД, Скопие - Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/;
- Прайм Мол Русе ЕООД - Управление на недвижими имоти;
- И Ар Джи Капитал АДСИЦ - Секюритизация на имоти.

Броят на служителите на Групата към 31.12.2025 г. е 25.

2 Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1 Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е консолидиран. Дружеството майка съставя и самостоятелен финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от СМСС и приети от ЕС и в който инвестициите в дъщерни дружества са представени по цена на придобиване.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет.

2.2 Прилагане на принципа за действащо предприятие

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

Към датата на изготвяне на този консолидиран финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на групата да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзиримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Групата разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обзиримо бъдеще. Съответно то продължава да приема принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния финансов отчет.

Макроикономическо влияние

За 2025 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е 0.2% спрямо предходния месец, а годишната инфлацията към декември 2025 г. е 5 %, спрямо същия месец на предходната година.

През декември 2024 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация е 2.2%. Инфлацията, е измерена чрез ИПЦ (Индекси на потребителските цени), като месечната инфлация се отнася за декември 2024 г., спрямо същия месец на предходната година.

Низходящата тенденция при макроикономическите индикатори в основните търговски партньори на България от еврозоната през 2025 г. е предпоставка за очакване на влошаване на външното търсене на български стоки и услуги през този период. Предвид високата степен на отвореност на българската икономика и големия дял на износа в БВП може да се очаква влошаването на външното търсене да се отрази в значителна степен върху реалната икономическа активност и потреблението в страната.

Цените, които групата може да предложи на своите клиенти – вътрешен пазар и износ изостават спрямо общото ниво на инфлация, поради динамиката в цените на основните суровини-полипропилен, полиетилен и ел. енергия, доколкото тези суровини са под влияние както на цените на международните пазари, така и на конкретните договорености с основните доставчици. Съгласно договорните отношения с доставчиците, те са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара. Ръководството на предприятието майка цели да постигне оптимизиране на разходите и приходите, за да постигне подобряване на икономическите резултати въпреки макроикономическите ефекти.

Въпроси във връзка с климата

Приоритетна цел на Групата на Велграф Асет Мениджмънт АД е свързана с опазването на природните ресурси и намаляване на замърсяването на околната среда, като резултат от дейностите ѝ. Ръководството на Групата започва проучване за внедряване на технологии, с които да използва алтернативни източници за електроенергия и отопление, като по този начин се стреми да намали бъдещите си разходи и да въведе бизнеса в крак със съвременните технологии и развитие. За постигането на тази цел през 2025 г. Групата продължава да работи в следните насоки:

- Намаляване на консумацията на природни ресурси;
- Намаляване на емисиите на парникови газове вследствие прилагане на ЕСМ;
- Намаляване на консумацията на енергийни ресурси;
- Опазване и възстановяване на околната среда.

Дружеството майка Велграф Асет Мениджмънт АД прилага изискванията на Регламента за Таксономия/Регламент (ЕС) 2020/852 на Европейския Парламент и на Съвета, както и техническите критерии, посочени в Делегиран Регламент (ЕС) 2021/2178 на Комисията, с цел спазване на заложената степен на екологична устойчивост на икономическата дейност, критерии и показатели в своята дейност, за да може тя да се квалифицира като екологично устойчива и допринасяща за постигане на следните екологични цели:

- смекчаване на изменението на климата;
- адаптиране към изменението на климата;
- устойчиво използване и опазване на водните ресурси;
- преход към кръгова икономика;
- предотвратяване и контрол на замърсяването;
- защита и възстановяване на водното биоразнообразие и на водните екосистеми.

Политиката на Групата по опазване на околната среда и намаляване на вредното въздействие върху нея от дейността ѝ е съставна част от Програмата ѝ за бъдещето развитие.

Според Ръководството на дружеството майка овладяването на рисковете и възможностите, създава основата за повишаване ефективността на системите за управление на околната среда, за постигане на по-добри резултати и предотвратяване на евентуални негативни последици за околната среда. В тази връзка се планират и прилагат действия за овладяване на рисковете и възможностите, с последващо изграждане на Програми за опазване на околната среда, Планове за мониторинг и контрол на процесите и планиране на Фирмените цели за съответния краткосрочен и/или дългосрочен период.

Основни цели на ръководството на дружеството майка е устойчиво развитие, ефективно използване на природните ресурси и недопускане замърсяване на околната среда. Планирането на СУОС включва определяне на етапите, структурата на документацията и сроковете за разработване и внедряване на системата. Планират се ресурсите за разработване, внедряване, проверка и поддържане ефективността на СУОС, включително СУОС има следните цели:

- да гарантира поддържането на СУОС и нейното непрекъснатото подобрене;
- да осигури спазването на изискванията на нормативната база;
- да осигури повече ангажираност от страна на висшето ръководство относно резултатността на СУОС.

Към 30 декември 2025 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху консолидираните финансови отчети на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Групата към 30.12.2025 г., въпросите, свързани с климата са били разглеждани и взети под внимание при извършване на тестовите за обезценка, оценка на полезния живот и определяне на справедливата стойност на нетекущите активи.

3 Промени в счетоводната политика

3.1 Нови и изменени стандарти и разяснения

Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС

Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в отчета за финансовото състояние, но не и размера им, момента на признаването на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията имат за цел да изяснят следното:

- класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период, като всички засегнати параграфи от стандарта вече използват еднакъв термин, а именно „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца. Изрично се посочва, че само наличното право „в края на отчетния период“ трябва да влияе върху класификацията на пасива;
- класификацията не се влияе от очакванията на предприятието дали ще упражни правото си да отсрочи уреждането на пасива; и
- уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталови инструменти, други активи или услуги на контрагента.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС

МСС 1 се изменя, както следва:

- уточнява се, че ако правото на отлагане на уреждането за най-малко 12 месеца е предмет на изпълнение на условия от страна на предприятието след отчетния период, тогава тези условия няма да повлияят на това дали правото на отлагане на уреждането съществува в края на отчетния период (отчетната дата) за целите на класифицирането на пасива като текущ или нетекущ; и
- за нетекущите пасиви, предмет на условия, от предприятието се изисква да оповестява информация за:
 - условията (например естеството и датата, до която предприятието трябва да изпълни условието);
 - дали предприятието би спазило условията въз основа на обстоятелствата към отчетната дата; и
 - дали и как предприятието очаква да изпълни условията до датата, на която финансовите показатели трябва да бъдат изчислени съгласно договора.

Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС

Измененията в МСФО 16 изискват от предприятие, което е продавач-наемател да оценява впоследствие лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг, по начин, по който не признава никаква сума от печалбата или загубата, която се отнася до правото на ползване, което то запазва. Новите изисквания не възпрепятстват продавача-наемател да признае в текущия финансов резултат печалбата или загубата, свързана с частичното или пълното прекратяване на лизинговия договор. Измененията на МСФО 16 не предписват специфични изисквания за оценяване на лизинговите пасиви, произтичащи от обратен лизинг.

Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС

Измененията в МСС 7 и МСФО 7 добавят изисквания за оповестяване, както и указания в рамките на съществуващите изисквания за оповестяване, свързани с предоставянето на качествена и количествена информация относно споразуменията за финансиране на задълженията към доставчици. Тези изменения добавят две цели за оповестяване, които ще накарат предприятията да оповестяват в пояснителните приложения информация, която позволява на ползвателите на финансовите отчети да оценят как споразуменията за финансиране на задълженията към доставчици влияят върху пасивите и паричните потоци на предприятието и да разберат ефекта на споразуменията за финансиране на доставчици върху изложеността на предприятието на ликвиден риск и как предприятието може да бъде засегнато, ако споразуменията вече не са достъпни за него.

Ръководството на Групата не очаква да има значително влияние върху финансовите резултати или позиции на финансовия отчет от приетите нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС.

3.2 Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата

Към датата на одобрение на този финансов отчет са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Групата. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приет от ЕС

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане**
- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**
 - *Печалба или загуба от отписване.* Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.
 - *Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката.* Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
 - *Въведение и оповестяване на кредитния риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не илюстрира непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.
- **МСФО 9 Финансови инструменти**
 - *Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя.* Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква б), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.

- **Цена на сделката.** Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.
- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**
- **Определяне на "де факто агент".** Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.
- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**
- **Себестойностен метод.** Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина „себестойностен метод“, който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС

Измененията са:

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.
- **Класификация на финансови активи**
- **Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
- **Активи с нерегресни характеристики.** Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
- **Договорно свързани инструменти.** Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.
- **Оповестявания**
- **Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.** Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.
- **Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.** Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат

за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

Целта на МСФО 19 е да определи изискванията за оповестяване, които предприятието има право да прилага вместо изискванията за оповестяване в други счетоводни стандарти на МСФО. Предприятието може да избере да прилага този стандарт в своите консолидирани, самостоятелни или индивидуални финансови отчети, само ако в края на отчетния период то е дъщерно предприятие и е без публична отчетност и има крайно или междинно предприятие майка, което изготвя консолидирани финансови отчети на разположение за публично ползване, които са в съответствие с МСФО.

- МСФО 19 определя подробните оповестявания, които предприятието, прилагащо МСФО 19, е длъжно да направи. Тези изисквания за оповестяване са съкратен вариант на изискванията, посочени в други счетоводни стандарти на МСФО. От общо 34 счетоводни стандарта на МСФО, които включват изисквания за оповестяване, МСФО 19 предвижда намалени изисквания за оповестяване за 30 от тях. Изискванията за оповестяване за 3 стандарта трябва да се прилагат изцяло (МСФО 8, МСФО 17 и МСС 33). Предприятията, прилагащи МСС 26 Счетоводство и отчитане на планове за пенсионно осигуряване, не отговарят на критерия „не подлежат на публична отчетност“ и следователно не могат да прилагат МСФО 19.

4 Съществена информация за счетоводната политика

4.1 Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, е представена по-долу. Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-долу.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация,

предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2 Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата, прилага счетоводна политика ретроспективно; преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3 База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4 Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5 Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като транзакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата с която са променени неконтролиращите участия и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието майка.

4.6 Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.7 Отчитане по сегменти

Ръководството определя следните оперативни сегменти на базата на основните продукти и услуги които предлага Групата: „Отдаване и управление на недвижими имоти“, „Секюритизация на имоти“ .

В оперативен сегмент „Отдаване и управление на недвижими имоти“ се включва дейност свързана с отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

В оперативен сегмент „Секюритизация на имоти“ се включва дейност по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти.

Всеки от тези оперативни сегменти се управлява отделно тъй като за всяка продуктова линия се използват различни технологии ресурси и маркетингови подходи. Всички сделки между сегментите се осъществяват по цени на съответстващи сделки между независими страни.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване съответстваща на политиката на оценяване използвана в консолидирания финансов отчет.

4.8 Приходи от договори с клиенти

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период, които са представени в пояснение 8.

За да определят дали и как да признаят приходи, дружествата от Групата използват следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.8.1 Приходи от наеми

Групата отдава под наем собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период.

Групата е обвързана с дългосрочни и краткосрочни договор за отдаване под наем на земи, офиси, сгради и пазарни обекти. Групата е обвързана с дългосрочни договори за предоставяне на наемни услуги. Приходите от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти се признават месечно, на линейна база през целия срок на лизинговия договор.

4.8.2 Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми и договори за цесии. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.9 Активи и пасиви по договори с клиенти

Групата признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Групата представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или Групата има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Групата признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Групата определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.10 Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Групата отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;

- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.11 Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход на ред „Финансови разходи“.

4.12 Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.24.1 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.13 Машини и съоръжения и активи с право на ползване

Машините и съоръженията и активите с право на ползване се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на машините и съоръженията и активите с право на ползване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини и съоръжения и активи с право на ползване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имотите, машините и съоръженията се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

Машини	3 години
Транспортни средства	4 години
Стопански инвентар	6 години
Компютри	2 години
Други	6 години

Разходите за амортизация са включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Групата е в размер на 700 лв.

4.14 Лизинг

4.14.1 Групата като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Групата преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в консолидирания отчет за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Групата, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва годишен диференциален лихвен процент на кредити различни от овърдрафт на нефинансови предприятия, като при необходимост има надбавка отразяваща кредитния риск свързан с Групата и коригиран допълнително поради специфичните условия на лизинговия договор, в т.ч. срок, държава, валута и обезпечения.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания. Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната

корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Групата е избрала да отчети краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В консолидирания отчет за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на ред „Задължения по лизингови договори“.

4.14.2 Групата като лизингодател

Като лизингодател, Групата класифицира своите лизингови договори като оперативен лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Групата реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 0). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.15 Тестове за обезценка на репутация, нематериални активи, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.16 Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати в консолидирания финансов отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 100 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти“, ред „Разходи за външни услуги“, и „Други разходи“.

4.17 Финансови инструменти

4.17.1 Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.17.2 Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.17.3 Последващо оценяване на финансовите активи

Процентите на очакваните кредитни загуби се основават на историческата информация за постъпленията по вземанията за период от 60 месеца преди 31 декември 2025 г. или съответно на 1 януари 2025 г., както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат задълженията си към Групата.

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания по договори за цесия, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти, търговските и другите вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез

котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.17.4 Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Групата използва своя натрупан опит, информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на използвайки матрица на провизиите.

Групата обезценява на 100% всички вземания, които са просрочени над 180 дни. Значителната част от търговските вземания се събират преди падеж. За останалите интервали Групата прилага 87,55%, тъй като в интервала от 1 до 180 дни няма събираемост на вземанията.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив

се е увеличил значително, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.17.5 Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.18 Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Групата и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.23.2.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

Данъчно облагане и изискване за дивидент на АДСИЦ

Дружество от Групата е учредено съгласно ЗДСИЦДС и е освободено от облагане с български корпоративен данък върху печалбата, при условие че разпределя в полза на акционерите 90% от печалбата си за годината или 90% от финансовия си резултат, ако той е по-малък от печалбата за годината. Съобразявайки се с изискването на ЗДСИЦДС, Дружеството начислява изискуемия дивидент в края на всяка финансова година и признава този дивидент като задължение към датата на отчета за финансовото състояние, отговаряйки на изискването за текущо задължение, съгласно МСС 37.

4.19 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични пари в брой, парични средства по банкови сметки, които са лесно обръщаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.20 Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Законовите резерви включват разпределяните суми от текущия финансов резултат в съответствие с изискванията на Търговския закон, приложими за акционерни дружества.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал (акции). Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби и натрупани загуби от предходни периоди.

4.21 Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Пенсионни и други задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.22 Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация. При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.23 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводната политика на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидирания финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.24.

4.23.1 Приходи за бъдещи периоди

Групата е обвързана с дългосрочни договори за представяне на вещно право на ползване за период средно от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31 декември 2025 г. и се признава като текущ приход през периода, в който са предоставени услугите. Отчитането на приходите се базира на условията на договора и ръководството смята, че приходите следва да се признават съгласно фактически извършените услуги и разпределението им по години. Вижте пояснение 4.24 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

4.23.2 Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай въз основа на специфичните факти и обстоятелства.

4.23.3 Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

4.24 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2025 г.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.24.1 Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

През 2025 г. е направен тест за обезценка на репутация. На база на извършения тест за обезценка, ръководството е определило, че балансовата стойност на обекта генериращ парични постъпления на Групата не превишава неговата стойност в употреба. Поради което не са признати разходи за обезценка на репутация към 31 декември 2025 г.

4.24.2 Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2025 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 7 и 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.24.3 Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.24.4 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираны цени на активен пазар). При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.24.5 Лизингови договори - определяне на подходящия дисконтов процент за оценка на лизинговите задължения

Когато Групата не може лесно да определи лихвения процент, включен в лизинга, използва своя диференциален лихвен процент (IBR) за определяне на стойността на лизинговите задължения. IBR е лихвеният процент, който Групата би трябвало да плати, за да вземе заем за подобен срок и с подобна гаранция, за да получи средствата, необходими за придобиването на актив с подобна стойност и характеристики на актива с право на ползване, в подобна икономическа среда. Следователно IBR отразява това, което Групата „би трябвало да плати“, което изисква оценка, когато няма налични наблюдаеми лихвени проценти (например за дъщерни дружества, които не сключват сделки за финансиране) или когато те трябва да бъдат коригирани, за да отразят срокът и условията на лизинга (например когато лизинговите договори не са във функционалната валута на дъщерното дружество). Групата оценява IBR, като използва налични данни (като пазарни лихвени проценти), когато са налични, и се изисква да направи определени специфични за предприятието оценки (като например кредитен рейтинг на дъщерното дружество).

5 База за консолидация

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията са:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2025 %	2024 %
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100%	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Управление на недвижими имоти	100%	100%
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	81.60%	81.60%

Групата включва едно дъщерно предприятие И Ар Джи Капитал АДСИЦ със съществено неконтролиращо участие (НКУ).

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход, разпределен на НКУ		Натрупани НКУ	
	2025	2024	2025	2024	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	18.60%	18.60%	(1)	(19)	1 532	1 532

През 2025 г. и 2024 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

5.1 Продажба на дружество Манастирски Рид Парк ЕООД

През 2024 г. Групата е продала изцяло дяловото си участие в размер 100% в своето дъщерно дружество Манастирски Рид Парк ЕООД за сума в размер на 1 000 хил. лв. за Групата, като по този начин е реализирала печалба в размер 24 хил. лв.

Възнаграждението е получено през 2024 г. Балансовата стойност на нетните активи на дружество Манастирски Рид Парк ЕООД, призната към датата на продажбата, е представена, както следва:

	28.05.2024
	хил. лв.
Инвестиционни имоти	2 839
Активи по отсрочени данъци	130
Общо нетекущи активи	2 969
Пари и парични еквиваленти	12
Общо текущи активи	12
Заеми	(1 298)
Задължения към свързани лица	(707)
Общо текущи пасиви	(2 005)
Общо балансова стойност на нетните активи	976

	2024
	хил. лв.
Общо прехвърлено възнаграждение	1 000
Балансова стойност на нетните активи на дъщерно предприятие Манастирски Рид Парк ЕООД към датата на загуба на контрол	(976)
Печалба от продажба, призната в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	24

	хил. лв.
Общо възнаграждение, получено в брой	1 000
Сума на пари и парични еквиваленти в продаденото дружество	(12)
Нетно получени парични средства	988

6 Репутация

Репутацията на Групата е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10 март 2010 г., както и от придобиване на дъщерни предприятия през 2021 г. и 2022 г.

Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането.

Репутация е призната и при бизнескомбинациите, отнасящи се до придобиването на И Ар Джи Капитал АДСИЦ и Прайм Мол Русе ЕООД.

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	39 978	40 085
Обезценка	-	(107)
Салдо към 31 декември	39 978	39 978

• МСФО изисква репутацията да се тества за обезценка поне веднъж годишно. Върху теста за обезценка могат да повлияят следните фактори:

- загуба на ключов персонал, която не е временна;
- тестването за отписване или обезценка на значителна група активи;
- значителен спад в цената на акциите на предприятието, който може да доведе до това балансовата стойност на нетните активи на предприятието да надвишава неговата пазарна капитализация.

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Велграф Асет Мениджмънт АД	37 553	37 553
И Ар Джи Капитал АДСИЦ	1 628	1 628
Прайм Мол Русе ЕООД	797	797
Разпределение на репутацията към 31 декември	39 978	39 978

През 2024 г. е направен тест за обезценка на репутация. Резултатът от изчисленията показва, че настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци е под балансовата стойност на репутацията, поради което Групата счита, че има наличие на обезценка в размер на 107 хил. лв. За целта на теста за обезценка, репутацията е разпределена към обект генериращ парични постъпления, представляващ Групата като цяло. Възстановимата стойност на обекта, генериращ парични потоци е определена чрез ключови предположения, като изчисляване на стойността ѝ в употреба, базирана на 5 годишни прогнозни данни и екстраполиране на очакваните парични потоци чрез използване на норма на растеж от 2%.

През четвъртото тримесечие на 2025 г. репутацията не е обезценявана.

При определянето на стойността в употреба на обекта, генериращ парични потоци, ръководството на групата няма информация за други възможни промени, които биха довели до корекции на ключови оценки. Оценката на възстановимата стойност е чувствителна по отношение на използвания дисконтов фактор и други използвани предположения.

7 Машини, съоръжения и активи с право на ползване

Балансовата стойност на машините, съоръженията и активите с право на ползване може да бъде анализирана както следва:

	Машини и съоръже ния	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2025 г.	6 305	39	674	2 073	807	526	10 424
Новопридобити активи	14	-	4	-	-	-	18
Изменение на активи с право на ползване	-	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	6 319	39	678	2 073	807	526	10 442
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2025 г.	(6 294)	(39)	(665)	(2 073)	(636)	(526)	(10 233)
Амортизация за годината	(11)	-	(10)	-	(96)	-	(117)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(6 305)	(39)	(675)	(2 073)	(732)	(526)	(10 350)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	14	-	3	-	75	-	92

	Машини и съоръже ния	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2024 г.	6 300	39	667	2 073	755	526	10 360
Новопридобити активи	5	-	7	-	-	-	12
Изменение на активи с право на ползване	-	-	-	-	52	-	52
Салдо към 31 декември 2024 г.	6 305	39	674	2 073	807	526	10 424
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2024 г.	(6 283)	(36)	(659)	(2 073)	(540)	(526)	(10 117)
Амортизация за годината	(11)	(3)	(6)	-	(96)	-	(116)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(6 294)	(39)	(665)	(2 073)	(636)	(526)	(10 233)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	11	-	9	-	171	-	191

Всички разходи за амортизация се включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Групата не е заложила имоти, машини и съоръжения като обезпечение по свои задължения. Групата няма договорно задължение за закупуване на активи.

Към 31 декември 2025 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Активите с право на ползване са включени в нетната балансова стойност на имоти, машини и съоръжения както следва:

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	781	26	807
Изменение на активи с право на ползване	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025 г.	781	26	807
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2025 г.	(610)	(26)	(636)
Амортизация за годината	(96)	-	(96)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(706)	(26)	(732)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	75	-	75

	Сгради	Транспортни средства	Общо активи с право на ползване
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	729	26	755
Изменение на активи с право на ползване	52	-	52
Салдо към 31 декември 2024 г.	781	26	807
Амортизация			
Салдо към 1 януари 2024 г.	(514)	(26)	(540)
Амортизация за годината	(96)	-	(96)
Салдо към 31 декември 2024 г.	(610)	(26)	(636)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	171	-	171

8 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват имоти, които се намират в следните населени места: София, Генерал Тошево, Тервел, Провадия, Шабла, Добрич, Силистра, Балчик, Разлог, Търговище, Бургас, Велико Търново, Нова Загора, Хасково, Ловеч, Разград, Русе, Варна, Шумен, Пловдив, Монтана и в Скопие. Тези имоти се използват за отдаване под наем.

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

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2025 г.	36 909	79 620	572	117 101
Новопридобити активи чрез покупка	481	6 738	31	7 250
Излезли активи чрез продажба	-	(165)	-	(165)
Салдо към 31 декември 2025 г.	37 390	86 193	603	124 186
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	(19 485)	-	(19 485)
Отписана амортизация	-	44	-	44
Амортизация	-	(803)	-	(803)
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	(20 244)	-	(20 244)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	37 390	65 949	603	103 942

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари 2024 г.	39 465	77 199	519	117 183
Новопридобити активи чрез покупка	-	2 709	53	2 762
Излезли активи в резултат на преустановени дейности	(2 556)	(288)	-	(2 844)
Салдо към 31 декември 2024 г.	36 909	79 620	572	117 101
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2024 г.	-	(18 700)	-	(18 700)
Отписана амортизация	-	3	-	3
Амортизация	-	(788)	-	(788)
Салдо към 31 декември 2024 г.	-	(19 485)	-	(19 485)
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	36 909	60 135	572	97 616

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг и договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване, оповестени по-долу. Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 7 332 хил. лв. (за 2024 г.: 6 794 хил. лв.), са включени в консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от услуги, свързани с имоти”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, пояснение 24.

Инвестиционни имоти с балансова стойност към 31.12.2025 г. в размер на 10 538 хил. лв. са отдадени под наем по договори за учредяване на възмездно вещно право на ползване със срок средно за десет години.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови постъпления			
	До 1 година хил. лв.	От 1 до 5 години хил. лв.	Над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
Към 31 декември 2024 г.	4 524	6 949	1 124	12 597
Към 31 декември 2025 г.	4 260	5 212	1 040	10 512

Най-значимите договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти, са следните:

- договор за наем на административна сграда и кинозалон, находящи се в гр. София, м. „Летищен комплекс”, бул. Брюксел 1. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2018 г. и се подновява всяка година за още една;
- договор за наем на Административно делова сграда, находяща се в гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри 20. Обектите се отдават на различни наематели със срок, за около година;
- договор за наем на търговски обект, находящ се в гр. Балчик. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2026 г.;
- договор за наем на обект, находящ се в гр. Варна, ул. Тролейна 12. Имотът представлява сграда с офиси под наем, както и автошокола, полигон, автомивка. Договорите са с различни наематели, за различни срокове.
- договор за наем на складове в с. Рогош. Договорите са с крайна дата на 31 декември 2021 г. и се подновява всяка година за още една;

- договор за наем на подпокривно пространство на административна сграда на бул. Брюксел 1. Договорът е безсрочен.
- договори за наем на банкови офиси из цялата страна, сключени през 2020 г. с краен срок 2026 г.

На 04.04.2025 г. Групата е придобила инвестиционен имот – Сграда, находяща се в гр. Добрич, бул. Трети март 47.

На 11.08.2025 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот – УПИ, находящо се в гр. София, бул. Брюксел 1.

На 22.02.2024 г. Групата е придобила инвестиционен имот – Част от двуетажна сграда, находяща се в гр. София, бул. Брюксел 1.

През 2025 г. Групата продава търговски обект, находящ се в Кавадарци, Македония.

Групата отчита разходи за придобиване и подобрения на инвестиционните имоти, които към 31.12.2025 г. са в размер на 603 хил. лв. В по-голямата си част тези разходи са свързани с изграждането на жилищен комплекс в гр. Варна, който ще бъде с обща застроена площ от 62 417 кв.м.

Балансовата стойност на инвестиционните имоти, заложен като обезпечение по банкови заеми е представена, както следва:

	Сгради хил. лв.
Балансова стойност към 31.12.2024 г.	67 632
Балансова стойност към 31.12.2025 г	67 632

Пояснение 16 предоставя информация относно предоставени обезпечения по получени заеми на Групата.

9 Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 януари 2024	Излезли в резултат на преустановени дейности	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Отсрочени данъчни пасиви свързани с инвестиционни имоти, машини и съоръжения	2 083	-	124	2 207
Отсрочени данъчни активи свързани с инвестиционни имоти	(155)	130	-	(25)
Активи с право на ползване	21	-	(3)	18
Текущи активи				
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	(201)	-	(62)	(263)
Краткосрочни финансови активи	(337)	-	(12)	(349)
Търговски и други вземания	(493)	-	(24)	(517)
Задължения по финансов лизинг	(22)	-	4	(18)
Нетекущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	-	(1)
	895	130	27	1 052
Признати като: Отсрочени данъчни активи	(1 209)			(1 173)

Отсрочени данъчни пасиви	2 104	2 225
Нетно отсрочени данъчни пасиви	895	1 052

Отсрочените данъци 2025 г., могат да бъдат представени както следва:

Отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 януари 2025	Излезли в резултат на преустановени дейности	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Отсрочени данъчни пасиви свързани с инвестиционни имоти, машини и съоръжения	2 207	-	-	2 207
Отсрочени данъчни активи свързани с инвестиционни имоти	(25)	-	-	(25)
Активи с право на ползване	18	-	-	18
Текущи активи				
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	(263)	-	-	(263)
Краткосрочни финансови активи	(349)	-	-	(349)
Търговски и други вземания	(517)	-	-	(517)
Задължения по финансов лизинг	(18)	-	-	(18)
Нетекущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	-	(1)
	1 052	-	-	1 052
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(1 173)			(1 173)
Отсрочени данъчни пасиви	2 225			2 225
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 052			1 052

Всички отсрочени данъчни пасиви са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

10 Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	10.1	29 309	30 379
Коректив за очаквани кредитни загуби		(2 253)	(2 253)
Балансова стойност дългови инструменти по амортизирана стойност		27 056	28 126
Предоставени заеми	10.2	13 703	13 565
Коректив за очаквани кредитни загуби		(408)	(408)
Балансова стойност предоставени заеми		13 295	13 157
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност		40 351	41 283
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
Борсови капиталови инструменти	10.3	4 082	4 265
Договорни фондове		-	5 445
Некотирувани капиталови инструменти		1 030	1 030
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		5 112	10 740
Общо краткосрочни финансови активи		45 463	52 023

10.1 Вземания по договори за цесии

Групата е придобила вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2025 г., в размер на 29 309 хил. лв. (2024 г.: 30 379 хил. лв.). Групата е сключила с длъжниците споразумения за разсрочване на задълженията с лихва варираща между 5% и 7%. Вземанията по договори за цесии следва да бъдат погасени през 2026 г.

Не са получени обезпечения по договорите за цесии.

10.2 Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди представляват отпуснати средства, с брутна балансова стойност включваща и начислена лихва към 31.12.2025 г. в размер на 13 703 хил. лв. (2024 г.: 13 565 хил. лв.). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 5%.

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	(2 661)	(2 574)
Реинтегриране на обезценка	-	65
Загуба от обезценка	-	(152)
Салдо към 31 декември	(2 661)	(2 661)

10.3 Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

Балансовата стойност на финансовите активи, държани за търгуване, е представена, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Борсови капиталови инструменти	4 082	4 265
Некотиран капиталови инструменти	1 030	1 030
Договорни фондове	-	5 445
	<u>5 112</u>	<u>10 740</u>

По договор за банков кредит е учреден особен залог на 530 000 бр. акции.

По договор за репо сделки са предоставени, като обезпечение 39 500 бр. акции от капитала на инвестиционния фонд (Пояснение 19).

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки на Българска фондова борса към датата на самостоятелния финансов отчет. Финансовите активи в инвестиционен фонд са регистрирани на Кипърската и Лондонска фондови борси. Резултатите показват, че балансовата стойност на инвестицията не се различава съществено от справедливата стойност.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“ и ред „Финансови приходи“. Информация за справедливата стойност е оповестена в пояснение 33.1.

11 Аванси за придобиване на инвестиции

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на инвестиции	10 079	15 207
	<u>10 079</u>	<u>15 207</u>

През 2021 г. и 2022 г. ръководството на Дружеството майка е предприело политика за развитие на инвестиционната си дейност, която продължава и през 2025 г. За целта са сключени предварителни договори за придобиване на акции и дялове в български дружества, които трябва да се осъществят до средата на 2026 г.

12 Аванси за придобиване на имоти

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси за придобиване на имоти	9 702	15 864
	<u>9 702</u>	<u>15 864</u>

Групата е сключила предварителни договори за придобиване на имоти. Сделките са планирани да се приключат до края на 2025 г.

13 Търговски и други вземания

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Търговски вземания, брутна сума	337	834
Очаквани кредитни загуби на търговски вземания	(326)	(720)
Търговски вземания	11	114
Вземания по договори за цесия, брутна сума	22 307	21 907
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесия	(4 840)	(4 446)
Вземания по договори за цесии	17 467	17 461
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	93	93
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(93)	(93)
Съдебни и присъдени вземания	-	-
Финансови активи	17 478	17 575
Предоставени аванси	317	321
Предплатени разходи	311	14
Данъчни вземания	48	66
Други вземания	12	12
Нефинансови активи	688	413
Текущи търговски и други вземания	18 166	17 988

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

Вземанията по договори за цесия са свързани със заплащане на цена по договори за цесия, което следва да се погасят до 31.12.2026 г.

Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

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

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(5 259)	(5 016)
Загуба от обезценка	-	(396)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	153
Салдо към 31 декември	(5 259)	(5 259)

Най-значимите търговски вземания към 31 декември се разпределят, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания по договори за оперативен лизинг	337	834
	337	834

14 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	211	281
Пари и парични еквиваленти	<u>211</u>	<u>281</u>

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

15 Собствен капитал

15.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на дружеството майка е 68 979 758 лева, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност в размер на 1 (един) лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Групата.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	68 980	68 980
Акционерен капитал към края на периода:	<u>68 980</u>	<u>68 980</u>

Списъкът на основните акционери на Групата е представен, както следва:

	31.12.2025	2025	31.12.2024	2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Кибул ЕООД	17 771 191	25.76	17 771 191	25.76
УПФ Съгласие	4 434 456	6.43	4 434 456	6.43
УПФ Бъдеще	3 707 800	5.38	3 707 800	5.38
УПФ ЦКБ Сила	3 856 046	5.59	3 306 046	4.79
Други физически и юридически лица	39 210 265	56.84	39 760 265	57.64
	<u>68 979 758</u>	<u>100.00</u>	<u>68 979 758</u>	<u>100.00</u>

15.2 Премийни резерви

Премийните резерви са формирани във връзка с увеличаване на акционерния капитал в предходни периоди. Към края на отчетните периоди те са в размер на 37 334 хил. лв.

15.3 Други резерви

Другите резерви на Групата към 31.12.2025 г. са в размер на 11 446 хил. лв. и са формирани съгласно изискванията на Търговския закон. (2024: 11 301 хил. лв.).

16 Получени заеми

Получените заеми включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	10 280	10 376	19 466	29 119
Банкови заеми	53 052	52 922	22 294	24 847
Общо балансова стойност	63 332	63 298	41 760	53 966

16.1 Облигационен заем

На 21 юли 2020 г. Дружеството майка е издало 20 000 броя емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общият размер на емисията е 20 000 хил. евро (39 116 хил. лв.). Годишният лихвен процент е в размер на 4.5% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 21-то число на м. януари 2021 до м. юли 2027 г. Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 500 хил. евро (4 890 хил. лв.) през януари 2024 до 2027 г. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

На 19.09.2024 г. Групата е издала 5 000 бр. обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации с номинал 1 000 евро всяка една. Общият размер на емисията е 5 000 хил. евро (9 779 хил. лв.). Годишният лихвен процент е плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5.00% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1.00%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.25%, се прилага минималната стойност от 2.25% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Период на лихвено плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно.

За изплащане на главницата първа, втора и трета година – гратисен период без погашения.

От четвъртата до осмата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 500 000 (петстотин хиляди) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

16.2 Договори за банков кредит

1. Групата е сключила договор за банков кредит от 25.10.2019 г. за сума в размер на 14 000 хил. лв. с краен срок за погасяване 25.10.2031 г. Договорът е с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПККК от 0.79%, плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 2.8%. Заемът е обезпечен със залог върху девет броя УПИ, находящи се в гр. София, местност Летищен комплекс, както и с договорна ипотека върху три броя недвижими имоти - поземлени имоти, заедно с построените върху тях сгради, находящи се в гр. Варна, ул. Тролейна.

2. Договор за банков кредит за сума в размер на 500 000 лева, с краен срок на погасяване 20.10.2026 г. Договорът е с променлив лихвен процент БЛП плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 0.7 пункта.

Обезпеченията по заема са: особен залог на 95 000 бр. обикновени поименни, безналични акции с право на глас от капитала на И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ, договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Харманли, бул. България № 6, целия застроен на 756 кв.м.

3. Договор за банков кредит за сума в размер на 17 000 хил. лв., с краен срок на погасяване 28.09.2034 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПКККК плюс надбавка 1.41 пункта.

Обезпеченията по заема са: учредяване в полза на банката ипотеки на недвижими имоти в гр. Балчик, ул. Приморска, банков офис и трезор; гр. Балчик, ул. Черно море 17, жилище; гр. Бургас, ул. Конт Андрованти № 4, самостоятелен обект в сграда; гр. Нова Загора, ул. Цар Освободител № 61, Хлебозавод; гр. Плевен, ул. Васил Левски № 150, самостоятелен обект в сграда; гр. Пловдив, ул. Бетовен №5, сгради; гр. София, ж.к. Люлин, банков клон; гр. Силистра, ул. Раковски № 1, помещения; гр. Тервел, ул. Св. Св. Кирил и Методий 6, сграда; гр. Генерал Тошево, ул. Трети март, сграда; гр. Габрово, бул. Столетов № 24, партерно помещение; гр. Търговище, ул. Васил Левски № 5, банков офис, гр. Шабла, ул. Добруджа 2, част от сграда; гр. Хасково, бул. България № 124, сграда.

4. Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент от 15.06.2023 г. за сума в размер 50 000 000 лв., с краен срок на погасяване 15.06.2028 г. Кредитът е с лихва, в размер на променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПКККК плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 3.3%.

Обезпеченията по заема са: Поземлен имот с площ 4545 кв.м., находящ се в гр. София, район Слатина, Административна сграда, находяща се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1, заедно с офиси и телевизионно студио, заедно с УПИ III от кв. 2 м. Летищен комплекс. Поземлени имоти УПИ XXIV, XXV, XXVI, XXIII, XXIX, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXIV, находящи се в гр. София, местност Летищен комплект; Административно – делова сграда, находяща се в гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31; Обект Автошкола, находящ се в гр. Варна, ул. Тролейна № 12; Поземлен имот с построената върху него сграда, находящ се в град Варна, ул. Съборни; Поземлен имот с построената върху него сграда, находящ се в град Разлог, ул. Христо Ботев № 5; Самостоятелен обект в сграда, находящ се в гр. Шумен пл. България № 2, ет. 1 И особен залог на 1 495 000 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ и 530 000 бр. акции от капитала на Актив Пропъртис АДСИЦ.

5. Групата е сключила договор за банков кредит с дата на теглене 08.08.2014 г., със срок на погасяване 01.01.2032 г., при годишна лихва в размер на 4,50 % годишен ЛПР.

Обезпечение по договора за заем са имоти, находящи се в Република Северна Македония.

6. Договор за банков кредит с променлив лихвен процент от 21.02.2024 г. за сума в размер на 2 750 000 лв. с цел: за покупка на недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. Брюксел 1 и заплащане разходите по придобиването му, с краен срок на погасяване 21.02.2036 г. Кредитът е с лихва в размер на променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПКККК плюс надбавка от 2.2 пункта, но не по-малко от 3.4.

7. Договор за банков кредит за инвестиционни средства с променлив лихвен процент от 11.08.2025 г. за сума в размер на 581 000 лв. с цел: закупуване на имот, находящ се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1 и плащане на всички такси по сделката. Кредитът е с лихва, формирана като сбор от стойността на променлив БЛП плюс договорна надбавка за кредитен риск в размер на 0,3%. Към момента на сключване на договора в размер на 4,4%.

Обезпеченията по кредита са: застраховка Финансов риск и първа поред ипотека на Поземлен имот, находящ се в гр. София, район Слатина, бул. Брюксел 1.

Обезпеченията по заема са: недвижим имот, двуетажна сграда, находяща се в гр. София, бул. Брюксел 1.

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестен и в пояснение 16.

17 Задължения по лизингови договори

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	-	62
Задължения по лизингови договори – текуща част	59	104
Задължения по лизингови договори	59	166

Групата наема офиси, сгради, търговски обекти и транспортни средства. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в консолидирания отчет за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти (например, лизингови плащания, базирани на процент от продажбите на Групата) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 7).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Групата, освен ако има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Групата не продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договорите за лизинг Групата трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор.

Допълнителна информация за видовете активи с право на ползване е представена в пояснение 7.

18 Приходи за бъдещи периоди

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	882	933	-	873
	882	933	-	873

Инвестиционни имоти са отдадени под наем по споразумения за учредяване на вещно право на ползване със срок средно за десет години. Приходите се признават по линеен метод.

19 Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Нетекущи		
Търговски задължения	914	914
Нетекущи финансови пасиви	914	914

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Текущи		
Търговски задължения	2 010	767
Репо сделки	727	690
Неустойки	-	-

Други задължения	64	64
Текущи финансови пасиви	2 801	1 521
Данъчни задължения	554	700
Други задължения	228	297
Нефинансови пасиви	782	997
Общо текущи търговски и други задължения	3 583	2 518

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

Нетекущите търговски задължения в размер 914 хил. лв. (2024 г.: 914 хил. лв.), са възникнали във връзка с разсрочено задължение за придобиване на имот през 2021 г. Задължението падежира през 2028 г.

Търговските задължения в размер на 2 010 хил. лв. (2024 г.: 767 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Групата. Групата има две активни репо сделки, отразени в текущи търговски задължения, което към 31.12.2025 г. е в размер на 727 хил. лв. (31.12.2024 г. : 690 хил. лв.)

Данъчни задължения в размер на 554 хил. лв. (700 хил. лв.) са свързани с неизплатени задължения за данък сгради и такса битови отпадъци.

20 Възнаграждения на персонала

20.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(585)	(534)
Разходи за социални осигуровки	(93)	(96)
Разходи за персонала	(678)	(630)

20.2 Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	10	10
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	10	10
Текущи:		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	4	15
Задължения за социални осигуровки	24	25
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	28	40

21 Приходи от услуги, свързани с имоти

Приходите от услуги на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	6 408	5 860
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	924	934
	<u>7 332</u>	<u>6 794</u>

Групата показва стабилност на пазара и не се забелязва текучество на наематели на офис площи.

Покачването на инфлацията може да доведе до необходимостта от увеличаване на наемната цена, но Групата ще се постарее да запази тези нива, за да не губи клиенти.

22 Други приходи

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Други	581	46
	<u>581</u>	<u>46</u>

23 Разходи за материали

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Разходи за гориво	(15)	(12)
Разходи за консумативи	(18)	(12)
Други	(6)	(5)
	<u>(39)</u>	<u>(29)</u>

24 Разходи за външни услуги

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Разходи за наем и консумативи	(395)	(329)
Такси	(69)	(99)
Ел.енергия	(279)	(286)
Топлофикация	(82)	(84)
Други	(800)	(471)
	<u>(1 625)</u>	<u>(1 269)</u>

25 Обезценка на финансови активи и други разходи

	31.12.2025 хил. лв.	31.12.2024 хил. лв.
Други - /ДНИ, ТБО и др./	(1 173)	(1 053)
	<u>(1 173)</u>	<u>(1 053)</u>

26 Финансови приходи и разходи

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви – финансови пасиви по амортизирана стойност по заеми	727	527
Приходи от лихви – финансови пасиви по амортизирана стойност по цесии	1 067	856
Приходи от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	21	361
Други	-	-
Финансови приходи	1 815	1 744

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

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – банкови заеми	(2 515)	(2 232)
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – лихви по облигация	(1 667)	(1 723)
Разходи за лихви по лизингови договори	(5)	(6)
Други лихви	(74)	-
Загуби от оценка по справедлива на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	(195)	(723)
Други финансови разходи	(134)	(252)
Финансови разходи	(4 590)	(4 936)

27 Печалба на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на акции е представен, както следва:

	2025	2024
Загуба, подлежаща на разпределение за Групата (в Среднопретеглен брой акции	703 000	(123 000)
	68 979 758	68 979 758
Основна загуба на акция (в лв. за акция)	0.01	-

28 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, дъщерно предприятие, дружествата в Групата на Кибул ЕООД и ключов управленски персонал.

28.1 Сделки със собствениците

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Сделки със собственици:		
Възстановени суми по предоставени заеми	-	241
Начислени лихви по предоставени заеми	105	208
Предоставени суми по заеми	65	30

28.2 Сделки с ключов управленски персонал

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Залплати, включително бонуси	79	79
Разходи за социални осигуровки	18	18
Общо краткосрочни възнаграждения	97	97

29 Разчети със свързани лица в края на годината

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	1 796	1 798
Предоставен заем и начислени лихви	806	735
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(732)	(732)
	1 870	1 801

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията от свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към 1 януари	(732)	(698)
Загуба от обезценка	-	(34)
Салдо към 31 декември	(732)	(732)

30 Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви са свързани със заложените обезпечения от Групата по получените от нея банкови заеми. Предоставените обезпечения представляват земи и сгради отчитани като инвестиционни имоти, подробно описани в пояснение 8.

Групата е предоставила, като обезпечение по получени заеми и репо сделки финансови активи и акции от капитала на дъщерно дружество, оповестени в пояснения 10.3.

Групата е обвързана с договори за цесии оповестени в пояснение 10.1 и в случай на промяна на действащото законодателство, договорите за цесии се развалят по право и се възстановява правното положение на страните преди сключването им. Не са възникнали условни пасиви за Групата по отношение на дъщерни предприятия.

През периода няма предявени правни иски към Групата.

31 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	10.1	27 056	28 126
Предоставени заеми	10.2	13 295	13 157
Търговски и други вземания	13	18 166	17 575
Вземания от свързани лица	28	1 870	1 801
Пари и парични еквиваленти	14	211	281
		60 598	60 940
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
	10.3		
Борсови капиталови инструменти		4 082	4 265
Дялове		-	5 445
Некотиранни капиталови инструменти		1 030	1 030
		5 112	10 740
Финансови пасиви			
	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми	16	105 092	117 264
Задължения по лизингови договори	17	59	166
Търговски и други задължения	19	3 583	1 521
		108 734	118 951

Вижте пояснение 4.17 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 33.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 32.

32 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 изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

32.1 Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

32.1.1 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата, деноминирани главно в евро и не излагат Групата на валутен риск, тъй като еврото е фиксирана валута в условията на Валутен борд. Курсът на българския лев към еврото е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева.

32.1.2 Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. Групата е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

32.2 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 напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	60 598	60 940
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 112	10 740
Балансова стойност	65 710	71 680

Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към 31.12.2025 г. Групата е предоговорила условията по вземания с изтекъл падеж.

През отчетните периоди всички просрочени вземания са обезценени, съгласно изискванията на МСФО 9.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. 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, средства на паричния пазар се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

32.3 Други рискове

Групата е изправена пред глобалните климатични промени и влиянието им върху живота на хората. В резултат на лоша екологична политика в целия свят, през последните десетилетия се забелязва значителни климатични аномалии. Това може да доведе до непредвидими промени във времето, бури, силни ветрове, наводнения и др.

За намаляване на ефект от влиянието на климата Групата следи за изправност на своите инвестиционни имоти и съоръжения, извършват се навременни ремонти и имуществото на групата е застраховано, срещу природни бедствия.

Ръководството не отчита, че влиянието на климатичните промени е сериозен риск, пред който е изправена Групата, защото дейността ѝ не се влияе пряко на промените във времето.

32.4 Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и 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 в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

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 значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

33 Оценка по справедлива стойност

33.1 Оценка по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания финансов отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2024 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи				
Борсови капиталови инструменти	4 265	-	-	4 265
Договорни фондове	-	5 445	-	5 445

Некотираны капиталовы инструменти	-	-	1 030	1 030
Общо активи	4 265	5 445	1 030	10 740
31 декември 2025 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи				
Борсовы капиталовы инструменти	4 082	-	-	4 082
Некотираны капиталовы инструменти	-	-	1 030	1 030
Общо активи	4 082	-	1 030	5 112

През отчетните периоди не е имало значими трансфери между отделните нива.

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) Акции

Справедливата стойност на акции се определя по последно публикувана цена затваря на Българска фондова борса.

б) Инвестиционен фонд

Финансовите активи в инвестиционен фонд се отчитат по справедлива стойност и са номинирани в български лева. Регистрирани са на Кипърската борса. Поради липса на активен пазар справедливата им стойност е била определена посредством направен анализ на финансовите показатели от ръководството на Групата.

в) Дялове в договорни фондове

Справедливата стойност на дяловете се определя от цената на обратно изкупуване, публикувана от съответния фонд към отчетната дата.

Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи на Дружеството, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване.

Вид на финансовия инструмент	Справедлива стойност към 31.12.2025 г. (хил. лв.)	Техника за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между ключовите ненаблюдаеми данни и справедливата стойност	Диапазон (средно-претегл. стойност)
Акции издадени от чуждестранни емитенти	1 030	Исторически борсови цени за период от три години	Промяна в борсови пазарни цени	Значителни отрицателни корекции в стойността на пазарните цени ще доведе до по-ниска справедлива стойност на инструмента	Неприложимо

34 Безналични сделки

През четвърто тримесечие на 2025 г. Групата не е осъществявала инвестиционни или финансови сделки, при които да не са използвани пари или парични еквиваленти и които да не са отразени в консолидирания отчет за паричните потоци.

35 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението 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 собствен капитал към нетния дълг.

Групата определя капитала на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

В качеството си на емитент на облигации, на Дружеството майка е наложено спазването на следните съотношения на база годишен финансов отчет:

- Съотношение Пасиви/Активи: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31 декември 2025 г. съотношението пасиви/активи е в размер на 49% (31 декември 2024 г.: 52%);
- Покритие на разходите за лихви: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1.05. Към 31 декември 2025 г. това съотношение е в размер на 1.15 (31 декември 2024 г.: 1.11);
- Текуща ликвидност: Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0,5. Към 31 декември 2025 г. това съотношение е в размер на 1.26 (31 декември 2024 г.: 1.46) на база на финансовия отчет.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към собствен капитал. Нетният дълг включва сумата на заемите, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	116 351	115 647
Дълг	112 793	124 943
- Пари и парични еквиваленти	(211)	(281)
Нетен дълг	112 582	124 662
Съотношение на капитал към нетен дълг	1:0.97	1:1.08

Изменението на коефициента на задлъжнялост през 2025 г. се дължи главно на намалението на дълга.

36 Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за одобрение за публикуване.

37 Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 27.02.2026 г.