

Пояснения към самостоятелния финансов отчет

1. Предмет на дейност

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД с ЕИК 115012041 е регистрирано 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. Дружеството е с адрес: град София, бул. Брюксел 1.

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

Към 30 септември 2026 г. Дружеството е с регистриран акционерен капитал от 35 179 676,58 евро, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 0,51 евро всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 30 септември 2026 г. са:

	30.09.2026	2026	31.12.2025	2025
	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	4 002 800	5.80	3 707 800	5.38
УПФ ЦКБ Сила	3 856 046	5.59	3 856 046	5.59
Други физически и юридически лица	38 915 265	56.42	39 210 265	56.84
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 30 септември 2026 г. е в състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

Основната дейност на Дружеството 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 външно-търговска 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.

Броят на служителите на Дружеството към 30.09.2026 г. е 23.

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

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Финансовият отчет на Дружеството 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.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който

инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обзиримо бъдеще. След направените проучвания ръководството има разумни очаквания, че Дружеството 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

По данни на Националния статистически институт през септември 2026 г. месечната инфлация в България е 0.2%, а годишната инфлация за септември 2026 г., спрямо септември 2025 г. достига 5.7%.

Инфлационният натиск през 2026 г. се увеличава основно поради по-високите цени на услугите, хранителните стоки и някои административно определяни цени, както и поради по-силното вътрешно търсене.

Макроикономическата среда в основните търговски партньори на България от ЕС остава нестабилна през 2026 г. Външното търсене остава сравнително слабо, а поради специфични за страната фактори ограничаващи износа, се очаква нетният износ да има отрицателен принос към растежа на БВП през 2026 г. Предвид високата степен на отвореност на българската икономика и значителния дял на износа в БВП, се очаква ограниченото външно търсене да продължи да оказва влияние върху реалната икономическа активност, като макроикономическите прогнози на Министерството на финансите са за ускоряване на икономическия растеж до 3% през 2026 г., подкрепен основно от вътрешното търсене и публичните разходи.

Цените, които дружеството може да предложи на своите клиенти са обект на периодичен анализ и обсъждане за преразглеждане и актуализиране спрямо промените на пазара. Ръководството на дружеството 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 Велграф Асет Мениджмънт АД е свързана с опазването на природните ресурси и намаляване на замърсяването на околната среда, като резултат от дейностите му. Ръководството на Дружеството разглежда различни технологии, с които да използва алтернативни източници за електроенергия и отопление в своите сгради, 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 2026 г. Дружеството 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 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 Дружеството по опазване на околната среда и намаляване на вредното въздействие върху нея от дейността на Велграф Асет Мениджмънт АД е съставна част от Програмата му за бъдещето развитие.

Според Ръководството на дружеството 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 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 септември 2026 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

При определяне на финансовото състояние на Дружеството към 30.09.2026 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. Нови или изменени стандарти и разяснения

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- **Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове:** Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети 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 Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу:

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане**

Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.

- **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., приети 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 плановите за пенсионно осигуряване, не отговарят на критерия „не подлежат на публична отчетност“ и следователно не могат да прилагат МСФО 19.

Изменения в МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестяване, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;

Измененията включват намалени изисквания за оповестяване, изключване на цели и насоки в области като споразумения за финансиране на доставчици, правила от Втори стълб и финансови инструменти, както и замяна на определените от ръководството показатели за ефективност с препратка към МСФО 18.

Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;

Промените се отнасят до конкретен случай, при който предприятие майка (чиято валута на представяне е хиперинфлационна) консолидира чуждестранно предприятие (чиято функционална валута не е хиперинфлационна). Сравнителните данни за чуждестранни предприятия с нехиперинфлационни функционални валути трябва да бъдат преизчислени, като се използва общият ценови индекс (съгласно МСС 29), когато се представят в хиперинфлационната валута на представяне.

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този самостоятелен финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на самостоятелния финансов отчет

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

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

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено 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. В самостоятелния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите самостоятелни финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството 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.

4.5. Отчитане по сегменти

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Дружеството оперира само в този основен сегмент, от който реализира своите приходи.

4.6. Приходи

Приходите включват приходи от лизингови договори и предоставяне на услуги, свързани с отдаване под наем на недвижими имоти, които са представени в пояснение 22.

4.6.1. Приходи от наеми

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период се отчитат по реда на МСФО 16 Лизинг.

Дружеството е обвързано с дългосрочни и краткосрочни договор за отдаване под наем на земи, офиси, сгради и пазарни обекти. Дружеството е обвързано 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.

4.6.1. Приходи от договори с клиенти

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

За да определи дали и как да признае други приходи в обхвата на МСФО 15, Дружеството използва 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 Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в самостоятелния отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството

удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в самостоятелния 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.

4.6.2. 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.

4.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството 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. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

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

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

4.8. Оперативни разходи

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

Дружеството отчита разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги свързани с отдаване на обекти под наем.

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

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. 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 следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.10. 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 Дружеството (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 пояснения 4.22, 4.13 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.

4.11. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

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

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството 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 Дружеството, 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 самостоятелния 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 самостоятелния отчет 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 Дружеството е в размер на 358 евро.

4.12. Лизинг

4.12.1. Дружеството като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружеството 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, Дружеството 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
- Дружеството 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
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството 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 дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в самостоятелния 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 Дружеството, 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).

Дружеството 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. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството 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 Дружеството.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството използва годишен диференциален лихвен процент на кредити различни от овърдрафт на нефинансови предприятия, като при необходимост има надбавка отразяваща кредитния риск, свързан с Дружеството 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 Дружеството 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.

Дружеството е избрало да отчита 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 самостоятелния 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“.

4.12.2. Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството 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 самостоятелния отчет за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната

политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 21). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Доходът от продажба на активите се включва в самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансов приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.13. Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни и други имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Дружеството 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 Дружеството, на което ръководството наблюдава репутацията.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, 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 Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството.

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 Дружеството 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.

4.14. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи 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 във самостоятелния финансов отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството 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.

Дружеството 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 самостоятелния 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 самостоятелния отчет 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“ се признават, както е описано в пояснение 4.6.1 и пояснение 4.8.

4.15. Финансови инструменти

4.15.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството 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.

4.15.2. 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 Дружеството 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 самостоятелния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.15.3. 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 30 септември 2026 г. или съответно на 1 януари 2026 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 Дружеството.

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:

- дружеството 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. Дружеството 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. Дружеството 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.

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.

4.15.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват 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 Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски вземания

Дружеството 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. Дружеството използва своя натрупан опит, информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на използвайки матрица на провизиите.

Дружеството обезценява на 100% всички вземания, които са просрочени над 180 дни. Значителната част от търговските вземания се събират преди падеж. За останалите интервали до 90 дни Дружеството прилага 84.23%, тъй като в интервала от 1 до 90 дни няма достатъчна събираемост на вземанията. В интервал от 91 до 180 дни вземанията се обезценяват с 86.38%.

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, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството 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 Дружеството не е определило 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.

4.16. 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 самостоятелния финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в самостоятелния 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 Дружеството 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.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството 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.

4.17. Пари и парични еквиваленти

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

4.18. 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 внесенения капитал, нетно от данъчни облекчения.

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

4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството 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.

Дружеството не е разработвало 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 и осигурителни институции“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.20. 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 Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. 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 тези, които биха били засегнати. 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, 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, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към 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. 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.

4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху самостоятелния финансов отчет, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

4.21.1. Приходи за бъдещи периоди

Дружеството е обвързано 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 30 септември 2026 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.

4.21.2. 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 на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.21.3. 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).

4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на самостоятелния 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 самостоятелен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния самостоятелен финансов отчет на Дружеството към 30 септември 2025 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода.

Информация 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.

4.22.1. 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 Дружеството 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 (вж. пояснение 4.13). 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 Дружеството 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 2026 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 Велграф Асет Мениджмънт АД не превишава неговата стойност в употреба. Поради което не са признати разходи за обезценка на репутация към 30 септември 2026 г.

4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 30 септември 2026 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 6 и 8. Действителният полезен

живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.22.3. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. 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)

4.22.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани 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 (вж. пояснение 33.1).

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

Когато Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството „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. Дружеството 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 дружество).

5. Репутация

Репутацията на Дружеството 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. Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10 март 2010 г.

Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането. Репутацията не е призната за данъчни цели.

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
В началото на периода	19 144	19 144
Обезценка	-	-
Към 30 септември/декември	19 144	19 144

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.

При определянето на стойността в употреба на обекта, генериращ парични потоци, ръководството на дружеството 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.

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството 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. Тези имоти се използват за отдаване под наем.

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

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Салдо към 01 януари 2026 г.	16 664	34 734	308	51 706
Трансфер	306	(306)	-	-
Салдо към 30 септември 2026 г.	16 970	34 428	308	51 706

Амортизация

Салдо към 01 януари 2026 г.	-	(9 368)	-	(9 368)
Амортизация за годината	-	(258)	-	(258)
Салдо към 30 септември 2026 г.	-	(9 626)	-	(9 626)
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	16 970	24 802	308	42 080

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Салдо към 01 януари 2025 г.	16 418	31 289	292	47 999
Новопридобити активи чрез покупка	246	3 445	16	3 707
Салдо към 31 декември 2025 г.	16 664	34 734	308	51 706

Амортизация

Салдо към 01 януари 2025 г.	-	(9 033)	-	(9 033)
Амортизация за годината	-	(335)	-	(335)
Салдо към 31 декември 2025 г.	-	(9 368)	-	(9 368)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	16 664	25 366	308	42 338

На 04.04.2025 г. Дружеството е придобило инвестиционен имот в гр. Добрич, бул. Трети март No 47, в размер на 3 445 хил. евро, като 3 352 хил. евро представляват безналична сделка.

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

Дружеството отчита разходи за придобиване и подобрения на инвестиционните имоти, които към 30.09.2026 г. са в размер на 308 хил. евро. 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.

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 2026 г., възлизащи на 2 660 хил.евро (за 2025 г.: 2 637 хил. евро), са включени в самостоятелния 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 30.09.2026 г. в размер на 2 260 хил. евро 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. евро	От 1 до 5 години хил. евро	Над 5 години хил. евро	Общо хил. евро
Към 30 септември 2026 г.	1 775	2 423	392	4 590
Към 31 декември 2025 г.	2 178	2 665	532	5 375

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

- договор за наем на административна сграда и киносалон, 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 автошкола, 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. със краен срок 2026 г.

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

	Сгради хил. евро
Балансова стойност към 31.12.2025 г.	30 871
Балансова стойност към 30.09.2026 г.	30 871

Пояснение 16 предоставя информация относно заеми на Дружеството.

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2026	Участие	2025	Участие
			хил. евро	%	хил. евро	%
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	5	100%	5	100%
Прайм Мол Русе ЕООД	България	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти	9 653	100%	9 653	100%
И Ар Джи Капитал – 3 АДСИЦ	България	Секюритизация на имоти	4 119	81.60%	4 119	81.60%
			13 777		13 777	

Инвестициите в дъщерни предприятия са отразени в самостоятелния финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД по метода на себестойността. През 2026 г. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД не е получавало дивиденди от дъщерните дружества.

По договори за банкови кредити са учредени особени залози на 1 590 000 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ. (Пояснение 16.2) По репо сделки са предоставени 103 300 бр. акции от капитала на И Ар Джи Капитал АДСИЦ. (Пояснение 19). Дружеството няма други условия задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

8. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията може да бъде анализирана както следва:

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2026 г.	3 231	20	347	1 060	412	268	5 338
Новопридобити активи	-	-	-	-	500	7	507
Салдо към 30 септември 2026 г.	3 231	20	347	1 060	912	275	5 845
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2026 г.	(3 224)	(20)	(345)	(1 060)	(374)	(268)	(5 291)
Амортизация за периода	(6)	-	(2)	-	(41)	-	(49)
Салдо към 30 септември 2026 г.	(3 230)	(20)	(347)	(1 060)	(415)	(268)	(5 340)
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	1	-	-	-	497	7	505

	Машини и съоръже ния	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Стопански инвентар	Активи с право на ползване	Други	Общо
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Отчетна стойност							
Салдо към 1 януари 2025 г.	3 224	20	345	1 060	412	268	5 329
Новопридобити активи	7	-	2	-	-	-	9
Салдо към 31 декември 2025 г.	3 231	20	347	1 060	412	268	5 338
Амортизация							
Салдо към 1 януари 2025 г.	(3 218)	(20)	(340)	(1 060)	(325)	(268)	(5 231)
Амортизация за годината	(6)	-	(5)	-	(49)	-	(60)
Салдо към 31 декември 2025 г.	(3 224)	(20)	(345)	(1 060)	(374)	(268)	(5 291)
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	7	-	2	-	38	-	47

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

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

Към 30 септември 2026 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения.

9. Отсрочени данъчни пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2025 хил. евро	Признати в печалбата или загубата хил.евро	30 септември 2026 хил. евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 200	-	1 200
Активи с право на ползване	9	-	9
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	(144)	-	(144)
Краткосрочни финансови активи	(169)	-	(169)
Търговски и други вземания	(268)	-	(268)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
Задължения по финансов лизинг	(3)	-	(3)
	624	-	624
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(585)		(585)
Отсрочени данъчни пасиви	1 209		1 209
Нетно отсрочени данъчни пасиви	624		624

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

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2025 хил. евро	Признати в печалбата или загубата хил. евро	31 декември 2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти, имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 128	72	1 200
Активи с право на ползване	9	-	9
Текущи активи			
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност	(134)	(10)	(144)
Краткосрочни финансови активи	(178)	9	(169)
Търговски и други вземания	(264)	(4)	(268)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
Задължения по финансов лизинг	(9)	6	(3)
	551	73	624
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(587)		(585)
Отсрочени данъчни пасиви	1 138		1 209
Нетно отсрочени данъчни пасиви	551		624

Всички отсрочени данъчни активи и пасиви са включени в самостоятелния отчет за финансовото състояние.

10. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват:

	Пояснение	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Дългови инструменти по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	10.1	8 067	11 906
Коректив за очаквани кредитни загуби		(1 211)	(1 211)
Балансова стойност на дългови инструменти по амортизирана стойност		6 856	10 695
Предоставени заеми	10.2	4 217	4 027
Коректив за очаквани кредитни загуби		(221)	(221)
Балансова стойност на предоставени заеми		3 996	3 806
Общо дългови инструменти по амортизирана стойност		10 852	14 501
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	10.3		
Борсови капиталови инструменти		2 114	2 087
Договорни фондове		-	-
Капиталови инструменти на чуждестранни пазари		527	527
Общо финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата		2 641	2 614
Общо краткосрочни финансови активи		13 493	17 115

10.1. Вземания по договори за цесии

Дружеството е придобило вземания по сключени договори за цесия, с брутна балансова стойност, включваща и начислена лихва към 30.09.2026 г., в размер на 8 067 хил. евро (2025 г.: 11 906 хил. евро). Дружеството е сключило 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 30.09.2026 г. в размер на 4 217 хил. евро (2025 г.: 4 027 хил. евро). Заемите са отпуснати при среден лихвен процент 3.75%. Не са получени обезпечения по предоставени заеми.

10.3. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

Балансовата стойност на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност 2 641 хил. евро през печалбата или загубата, е представена, както следва:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Борсови капиталови инструменти	2 114	2 087
Договорни фондове	-	-
Капиталови инструменти на чуждестранни пазари	527	527
	2 641	2 614

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).

Информация за справедливата стойност и техниките за оценяване на финансовите инструменти са оповестени в пояснение 33.

11. Аванси за придобиване на имоти

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Предоставени аванси за имоти	1 217	2 235
Крайно салдо	1 217	2 235

12. Аванси за придобиване на инвестиции

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Предоставени аванси за придобиване на инвестиции	3 046	5 153
	3 046	5 153

Ръководството е предприело политика по отношение развитието на инвестиционната си дейност, която продължава и през 2026 г. За целта сключените предварителни договори за придобиване на акции и дялове в български дружества се планира да се осъществят до края на 2026 г.

13. Търговски и други вземания

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Текущи		
Вземания по лизингови договори, брутна сума	276	216
Очаквани кредитни загуби на вземания по лизингови договори	(188)	(188)
Вземания по лизингови договори, нетно	88	28

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Вземания по договори за цесии, брутна сума	11 606	11 405
Очаквани кредитни загуби на вземания по договор за цесии	(2 412)	(2 412)
Вземания по договори за цесии, нетно	9 194	8 993
Съдебни и присъдени вземания, брутна сума	48	48
Очаквани кредитни загуби на съдебни и присъдени вземания	(48)	(48)
Съдебни и присъдени вземания, нетно	-	-
Финансови активи	9 282	9 021
Аванси	196	162
Предплатени разходи	175	159
Данъчни вземания	18	14
Други вземания	240	-
Нефинансови активи	629	335
Текущи търговски и други вземания	9 911	9 356

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 възникват в резултат на продадени вземания и са свързани с неизплатената цена по тези договори. Те не са лихвоносни и следва да се погасят до 31.12.2026 г.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството 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:

14. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства представляват:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	69	104
Пари и парични еквиваленти	69	104

Дружеството е извършило 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 в самостоятелния финансов отчет на Дружеството.

15. Собствен капитал

15.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството е 35 179 676,58 евро, разпределен в 68 979 758 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност в размер на 0.51 евро за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	35 180	35 180
Акционерен капитал към края на периода:	35 180	35 180

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

	30.09.2026	2026	31.12.2025	2025
	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	4 002 800	5.80	3 707 800	5.38
УПФ ЦКБ Сила	3 856 046	5.59	3 856 046	5.59
Други физически и юридически лица	38 915 265	56.42	39 210 265	56.84
	68 979 758	100.00	68 979 758	100.00

15.2. Премииен резерв

Премийният резерв е формиран във връзка с увеличаване на капитала в предходни години. Към края на отчетните периоди той е в размер на 19 089 хил. евро.

15.3. Законови резерви

Законовите резерви на Дружеството са формирани съгласно изискванията на Търговския закон, към края на отчетните периоди са в размер на 5 851 хил. евро (2025: 5 851 хил. евро).

16. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2026	2025	2026	2025
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационен заем	2 485	5 264	7 500	9 953
Банкови заеми	27 166	27 205	9 513	10 635
Общо балансова стойност	29 651	32 469	17 013	20 588

16.1. Облигационен заем

На 21 юли 2020 г. Дружеството 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. 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 и започва през януари 2024 г. до 2027 г. Облигационният заем е обезпечен със застраховка финансов риск, валидна за срока на емисията.

На 19.09.2024 г. Дружеството е издало 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. Годишният лихвен процент е плаващ лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25% и не повече от 5% 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%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5% 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 лихвеното 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 банкови кредити

1. Дружеството е сключило договор за банков кредит с търговска банка на 25.10.2019 г. за сума в размер на 7 158 хил. евро с краен срок за погасяване 25.10.2031 г. Договорът е с променлив лихвен процент изчислен като сбор от РЛПКСК 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 от 01.11.2021 г. за сума в размер на 256 хил. евро, 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 от 28.09.2022 г. за сума в размер на 8 692 хил. евро, с краен срок на погасяване 28.09.2034 г. Договорът е с променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПКСК плюс надбавка 1.41 пункта, но не по-малко от 2.2%.

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 25 564 хил. евро, с краен срок на погасяване 15.06.2028 г. Кредитът е с лихва, в размер на променлив лихвен процент, изчислен като сбор от РЛПКСК плюс надбавка от 2.01 пункта, но не по-малко от 3.3%.

Обезпеченията по заема са: Поземлен имот с площ 4 545 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 комплекс; Административно – делова сграда, находяща се в гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31; Обект Автошокола, 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. Договор за банков кредит с променлив лихвен процент от 21.02.2024 г. за сума в размер на 1 406 хил. евро 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 РЛПКСК плюс надбавка от 2.2 пункта, но не по-малко от 3.4.

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

6. Договор за банков кредит за инвестиционни средства с променлив лихвен процент от 11.08.2025 г. за сума в размер на 297 хил. евро 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.

7. Дружеството има и действащ овърдрафт с лихвен процент Променлив лихвен % = РЛПККК 1.29 +2.01 или не по-малко от 3.3%

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестени в пояснение 30.

17. задължения по лизингови договори

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	441	-
Задължения по лизингови договори – текуща част	48	30
Задължения по лизингови договори	489	30

Дружеството 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 самостоятелния 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 Дружеството) се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Дружеството класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 6).

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

18. Приходи за бъдещи периоди

	Текущи		Нетекущи	
	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	166	451	-	-
	166	451	-	-

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

19. Търговски и други задължения

Търговските задължения, отразени в самостоятелния отчет за финансовото състояние, включват:

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Нетекущи		
Търговски задължения	314	314
Финансови пасиви	314	314
Текущи		
Задължения по договори за цесия	-	751
Търговски задължения	443	399
Репо сделки	419	369
Гаранции	33	33

Финансови пасиви	895	1 552
Данъчни задължения	50	146
Други задължения	106	137
Нефинансови пасиви	156	283
Текущи търговски и други задължения	1 051	1 835

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

Нетекущите търговски задължения в размер 314 хил. евро (2025 г.: 314 хил. евро), са възникнали във връзка с разсрочено задължение за придобиване на имот през 2021 г. Задължението падежира през 2028 г.

През 2025 г. е сключен договор за цесия във връзка с придобито вземане, като задължението за закупуването му е в размер на 751 хил. евро. Задължението е погасено през 2026 г.

Търговските задължения в размер на 443 хил. евро (2025 г.: 399 хил. евро) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Дружеството.

20. Възнаграждения на персонала

20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Разходи за заплати	(237)	(202)
Разходи за социални осигуровки	(39)	(35)
Разходи за персонала	(276)	(237)

20.2. Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

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

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Нетекущи:		
Обезщетения по Кодекса на труда	5	5
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	5	5
Текущи:		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	-	9
Задължения за социални осигуровки	9	14
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	9	23

21. Приходи от услуги, свързани с имоти

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

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Приходи от отдаване на имоти под наем	2 375	2 282
Приходи от учредено вещно право за ползване на имоти	285	355
	2 660	2 637

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

22. Други приходи

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Други	3	37
	<u>3</u>	<u>37</u>

23. Разходи за материали

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Разходи за консумативи	(3)	(6)
Разходи за гориво	(8)	(6)
Други	(4)	(1)
	<u>(15)</u>	<u>(13)</u>

24. Разходи за външни услуги

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Разходи за наем и консумативи	(102)	(92)
Топлофикация	(34)	(27)
Такси	(27)	(34)
Ел. енергия	(159)	(85)
Други	(195)	(233)
	<u>(517)</u>	<u>(471)</u>

25. Други разходи

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Други разходи	(120)	(182)
	<u>(120)</u>	<u>(182)</u>

26. Финансови приходи и разходи

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

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Приходи от лихви - финансови активи по амортизирана стойност - предоставени заеми	409	318
Приходи от лихви - финансови активи по амортизирана стойност - договори за цесии	241	417
Приходи от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	214	11
Финансови приходи	<u>864</u>	<u>746</u>

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

	30.09.2026 хил. евро	30.09.2025 хил. евро
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – банкови заеми	(902)	(954)

Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – лихви по облигация	(347)	(536)
Разходи за лихви по финансови пасиви по амортизирана стойност – други	(50)	-
Разходи за лихви по лизингови договори	(10)	(2)
Загуби от оценка по справедлива на финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, нетно	(42)	(43)
Други финансови разходи	(82)	(39)
Финансови разходи	(1 433)	(1 574)

27. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

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:

	2026	2025
Печалба, подлежаща на разпределение (в евро)	859 282	649 528
Среднопретеглен брой акции	68 979 758	68 979 758
Основен доход на акция (в евро за акция)	0.01	0.01

28. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерно дружество и ключов управленски персонал.

28.1. Сделки със собствениците

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Сделки със собственици:		
Предоставени суми по заеми	42	-
Погасяване на суми по отпуснати заеми	123	-
Начислени лихви по предоставени заеми	37	41
Погасяване на лихви по предоставени заеми	64	-
Сделки с дъщерно предприятие:		
Предоставен заем	16	36
Начислени лихви по предоставени заеми	204	199
Погасяване по предоставени заеми	-	-
Погасяване на лихви по предоставени заеми	242	-

28.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	28	28
Разходи за социални осигуровки	6	6
Общо краткосрочни възнаграждения	34	34

29. Разчети със свързани лица в края на годината

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Текущи		
Вземания от:		
Собственици:		
Предоставен депозит	903	918
Предоставен заем и начислени лихви	318	412
	1 221	1 330
Дъщерни предприятия:		
Предоставен заем и начислени лихви	6 803	6 825
Очаквани кредитни загуби на вземания от свързани лица	(393)	(393)
	6 410	6 432
Общо вземания от свързани лица	7 631	7 762

Предоставените заеми на дъщерно предприятие в размер на 6 803 хил. евро и предоставен депозит и заем на собственика в размер на 1 221 хил. евро са отпуснати при среден лихвен процент 3.75%.

30. Условни активи и условни пасиви

Условните пасиви са свързани със заложените обезпечения от Дружеството по получените от него банкови заеми. Предоставените обезпечения представляват земи и сгради отчитани като инвестиционни имоти. Балансовите стойност на заложените имоти са оповестени в пояснение 6.

Дружеството е предоставило, като обезпечение по получени заеми и репо сделки финансови активи и акции от капитала на дъщерно дружество, оповестени в пояснения 10.3, 7.

Дружеството е обвързано с договори за цесии оповестени в пояснение 10 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 Дружеството по отношение на дъщерни предприятия. През периода няма предявени правни искове срещу Дружеството.

31. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност			
Вземания по договори за цесии	10.1	6 856	10 695
Предоставени заеми	10.2	3 966	3 806
Търговски и други вземания	13	9 911	9 356
Вземания от свързани лица	29	7 631	7 762
Пари и парични еквиваленти	14	69	104
		28 433	31 723
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата			
Борсови капиталови инструменти	10.3	2 114	2 087
Договорни фондове	10.3	-	-
Капиталови инструменти на чуждестранни пазари	10.3	527	527
		2 641	2 614

Финансови пасиви	Пояснение	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми	16	46 664	53 057
Задължения по лизингови договори	17	489	30
Търговски и други задължения	19	1 365	2 149
		48 518	55 236

Вижте пояснение 4.15 за информация 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. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 32.

32. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството 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.

Дружеството 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 Дружеството е изложено 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 Дружеството.

32.2. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в евро.

32.3. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 септември 2026 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент и облигационния заем получен през 2025 г. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

32.4. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството 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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	28 433	31 723
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	2 641	2 614
Балансова стойност	31 074	34 337

Дружеството 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 Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството 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 30.09.2026 г. Дружеството е предоговорило условията по вземания с изтекъл падеж.

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

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено 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.

32.5. Други рискове

Дружеството е изправено 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 Дружеството следи за изправност на своите инвестиционни имоти и съоръжения, извършват се навременни ремонти и имуществото на дружеството е застраховано, срещу природни бедствия.

Ръководството не отчита, че влиянието на климатичните промени и сериозен риск, пред който е изправено Дружеството, защото дейността му не се влияя пряко на промените във времето.

32.6. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода.

Дружеството 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 Дружеството 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. Оценяване по справедлива стойност

33.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в самостоятелния 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.

30 септември 2026 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Финансови активи				
Борсови капиталови инструменти	1	2 113	-	2 114
Капиталови инструменти на чуждестранни пазари	-	-	527	527
Дялове	-	-	-	-
Общо активи	1	2 113	527	2 641
31 декември 2025 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Финансови активи				
Борсови капиталови инструменти	1	2 086	-	2 087
Капиталови инструменти на чуждестранни пазари	-	-	527	527
Общо активи	1	2 086	527	2 614

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

а) Борсови капиталови инструменти

Борсовите капиталови инструменти представляват акции, котирувани на БФБ, чиято справедлива стойност се определя по последно публикувана цена затваря на Българска фондова борса.

б) Капиталови инструменти на чуждестранни пазари

Капиталови инструменти на чуждестранни пазари представляват инвестиции в акциите на чуждестранен инвестиционен фонд от затворен тип. Поради липса на активен пазар справедливата им стойност е била определена посредством коригирани пазарни котировки.

в) Дялове в договорни фондове

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

34. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществило следните инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Придобит инвестиционен имот в размер на 3 445 хил. евро., като непарична транзакция представляват 3 352 хил.евро, платени в предходен отчетен период, като аванс за придобиване на имот (пояснение 11 и 6).

35. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.

Дружеството определя капитала на основата на балансовата стойност на собствения капитал, представени в самостоятелния отчет за финансовото състояние.

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

Дружеството 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 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 30 септември 2026 г. съотношението пасиви/активи е в размер на 44.49% (31 декември 2025 г.: 48.14%);
- 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 30 септември 2026 г. това съотношение е в размер на 1.60% (31 декември 2025 г.: 1.21%);
- 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 30 септември 2026 г. това съотношение е в размер на 1.15% (31 декември 2025 г.: 1.20%) на база на финансовия отчет.

Дружеството 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:

	30.09.2026 хил. евро	31.12.2025 хил. евро
Собствен капитал	61 551	60 692
Дълг	49 322	56 339
- Пари и парични еквиваленти	(69)	(104)
Нетен дълг	49 253	56 235
Съотношение на капитал към нетен дълг	1:1.25	1:1.00

Намалението на коефициента на задлъжнялост през 2026 г. се дължи главно на намалението на дълга и увеличението на собствения капитал.

36. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за одобрение за публикуване, с изключение на посоченото, по-долу:

Към 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Дружеството е превалутуиран на 35 179 676.58 евро, разпределени в 68 979 758 обикновени, поименни, налични акции, всички с право на глас и с номинална стойност от € 0.51 (петдесет и един) евроцента всяка.

На основание чл. 32 от ЗВЕРБ Дружеството ще представи за обявяване в Търговския регистър Устав с отразени превалутуиран размер на капитала и номинална стойност на акциите в срок до 12 месеца от датата на въвеждане на еврото в Република България.

Наблюдава се ескалация на напрежението, свързано с конфликта в Иран, което допринася за повишена геополитическа несигурност в региона и на глобално ниво. Потенциалните последици от тези събития включват засилена волатилност на енергийните пазари, допълнителни колебания в макроикономическата среда и повишена несигурност относно бъдещите икономически условия. Ръководството следи развитието на ситуацията и е взело предвид наличната информация при изготвянето на счетоводните оценки и допускания; към настоящия момент не е идентифицирано необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

37. Одобрение на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелният финансов отчет към 30 септември 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 30.10.2026 г.

KRISTINA
VALENTINOVA
KYUSHHELIEVA



Digitally signed by
KRISTINA VALENTINOVA
KYUSHHELIEVA
Date: 2026.10.30 11:08:17
+02'00'

Digitally signed by Rumen
Goranov Tsonkov
Date: 2026.10.30 10:54:55 +02'00'

