

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2023 г.

**НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

КЪМ

**Междинен финансов отчет за периода,  
приключващ на 30 септември 2023 г.**

## Приложение към финансовия отчет към 30 септември 2023 г.

### 1. Корпоративна информация

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България по фирмено дело 12625 от 2006 г. със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет.1, офис 3.

Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с Решение № 1193-ДСИЦ от 13.12.2006 г.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 175163724. Регистрирано е по закона за ДДС.

Дружеството е с капитал 650 000,00 лева, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност един лев всяка една.

Акциите на Недвижими имоти София АДСИЦ са регистрирани на БФБ – ISIN код на емисията: BG1100101069.

Разпределението на акционерния капитал съгласно книга на акционерите, издадена от Централен депозитар към 30.09.2023 е както следва:

Акционер	Брой акции
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	229 224
УПФ ЦКБ-СИЛА	43 240
ДРУГИ	377 536
<b>Всичко:</b>	<b>650 000</b>

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 30.09.2023 г. Съветът на директорите е в състав, както следва:

Борис Михайлов Николов	Председател
Иван Стоянов Ярков	Изпълнителен директор
Гергана Георгиева Шиникова - Бойчева	Независим член

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Иван Стоянов Ярков и Председателя на Съвета на директорите Борис Михайлов Николов само заедно.

На проведено на 30.06.2017 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството е избран Одитен комитет. На същото Общо събрание е одобрен и статут на Одитния комитет.

Към 30 септември 2023 г. в Дружеството има назначен един служител.

## **2. База за изготвяне на финансовия отчет**

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

### **Конфликтът между Русия и Украйна**

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Конфликтът предизвика значително покачване на цените на основни суровини (главно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това е налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени на Русия. Очаква се и повсеместно поскъпване на финансовите ресурси. За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения. Въпреки това, ръководството на Дружеството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на дружеството, тъй като дружеството не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

### **Въпроси свързани с климата**

Дружеството представя информация по въпроси, свързани с климата, отчитайки това докладване като дългосрочен ангажимент, който да развива и задълбочава в бъдеще. Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на Дружеството и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от

европейските стандарти за отчитане на устойчивостта.

Дружеството не идентифицира значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

### **Макроикономическата среда**

През отчетната 2022 г. и през третото тримесечие на 2023 г. макроикономическата среда бе силно влошена и това доведе до висока инфлация, поради допълнителните разходи, дължащи се на нарастващите цени на суровините и материалите, на енергийните разходи и също така на разходите за персонал. Конкретно за дружеството от значение е нарастването на енергийните разходи и разходите за персонал. Очакванията на ръководството са доходността на финансовите активи да е по-висока.

В тези условия ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2023 г.**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2023 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансовите отчети, МСФО Изявления за приложение 2: Оповестяване на счетоводни политики, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Определение на счетоводни приблизителни оценки, в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочените данъци свързани с активи и пасиви произтичащи от единични транзакции в сила от 1 януари 2023 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 17 Застрахователни договори: Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 – Сравнителна информация в сила от 1 януари 2023 г., 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 2023 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г. Все още не са приети от ЕС
- Изменения в МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., не са приети от ЕС

#### **4. Счетоводна политика**

##### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този 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 финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Дружеството е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В останалите елементи на финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

##### **4.3. Въпроси, свързани с климата**

В съответствие с предходната година, към 30 септември 2023 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

##### **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. Инвестиционни имоти**

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството отчита недвижимите имоти земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване (себестойност), включваща покупната цена и/или разходи за изграждане, и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, невъзстановими данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент на цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия 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 за периода, в който са възникнали.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се признават в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

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 отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватния доход, както е описано в приложение 4.11 и приложение 4.12.

#### **4.6. Лизинг**

### **Дружеството като лизингополучател**

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 отчета 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.

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 отчета за финансовото състояние, няма признати активите с право на ползване и задълженията по лизингови договори тъй като Дружеството не е страна по такива лизингови договори.

#### **Дружеството като лизингодател**

Счетоводната политика на Дружеството, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов 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.

### **4.7. Финансови инструменти съгласно МСФО 9**

#### **Признаване, оценяване и отписване**

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

При първоначалното признаване дружеството оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.



Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от отчета за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансовите разходи, финансовите приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, които се представят на ред други разходи в отчета за всеобхватния доход.

### **Класификация и последваща оценка**

#### **Финансови активи**

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

Дружеството класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

#### *Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност*

Тази категория включва търговски и други вземания, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

- а) дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- б) 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, 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 паричните средства, търговски и други вземания.

- *Търговски вземания*

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

#### *Обезценка на финансови активи*

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

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 тази 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.

#### *Модифицирани финансови активи*

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, дружеството оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

#### *Оценяване на очаквани кредитни загуби*

Предприятието оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и

в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

#### *Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти*

За вземания по продажби и активи по договори с клиенти дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента.

За определяне на подходящ дисконтов процент Дружеството използва лихвената статистика, публикувана от БНБ и извършва необходимите корекции, в съответствие с отчитане на специфични фактори за средата и съответната експозиция.

#### *Коректив за загуби*

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

### **Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват банкови заеми, облигационен заем, задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

### **4.8. Пари и парични еквиваленти**

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 30 септември 2023 г.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- постъпленията и плащанията за покупка и продажба на инвестиционни имоти, представени в парични потоци от инвестиционна дейност в отчета за паричните потоци са свързани с основната дейност на дружеството – инвестиране в недвижими имоти.

**Отчетът за паричните потоци** е съставен по прекия метод.

### **4.9. Данъци върху дохода**

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Недвижими имоти София АДСИЦ като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация не се облагат с корпоративен данък.

### **4.10. Собствен капитал**

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството. Записаният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. условие, което е изпълнено от Дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация и несъстоятелност.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от преценка на активи.

Резервите включват законовите резерви на Дружеството.

Неразпределената печалба / Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрита загуба от минали години.

#### *Разпределение на дивидент*

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите. Дружеството е задължено по закон да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена според Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал

### **4.11. Приходи**

Приходите включват приходи от отдаване под наем и разпореждане с инвестиционните имоти, приходи от неустойки и др.

За да определи дали и как да признае приходи, 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 отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета 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.

#### **Предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от Дружеството – отдаване под наем на инвестиционни имоти. Приходите от наем се признават на линеен принцип, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите и за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната цена.

#### **Продажба на инвестиционни имоти**

Приходите от продажба на инвестиционни имоти, се признават, когато Дружеството е прехвърлило на Купувача контрола върху предоставените активи. Счита се, че контролът е прехвърлен на Купувача, когато клиентът е приел активите без възражение.

**Печалбите или загубите от промени** на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в момента на начисление, отнасят в текущия период и се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход.

### **4.12. Разходи**

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

#### **4.13. 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 заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

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 „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

#### **4.14. Финансови приходи / (разходи)**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки.

Разходите включват разходи за лихви по банкови заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с получени заеми.

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 отчета за всеобхватния доход.

#### **4.15. 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, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. 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.

#### **4.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия 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.

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.

##### **4.16.1. Определяне на очаквани кредитни загуби**

На всяка отчетна дата дружеството оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си дружеството отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики. Допълнителна информация е предоставена в приложение 4.6.

##### **4.16.2. Справедлива стойност на инвестиционните имоти**

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценка към края на финансовата година се представят във финансовите отчети съгласно изискванията на счетоводното законодателство. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава във всеобхватния доход.

#### 4.16.3. 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).

#### 5. Приходи от дейността

В хиляди лева	30.09.2023	30.09.2022
Приходи от наем	847	824
Приходи от продажби на имоти	-	212
<b>Общо приходи от продажби</b>	<b>847</b>	<b>1 036</b>
Други приходи	649	21
<b>ОБЩО:</b>	<b>1 496</b>	<b>1 057</b>

Други приходи в размер на 649 хил. лв. представляват възстановени разходи за местни данъци и такси от клиенти, както и неустойки за неизпълнение на условия, произтичащи от договорни отношения.

#### 6. Разходи за дейността

В хиляди лева	30.09.2023	30.09.2022
Разходи за външни услуги	(220)	(109)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(24)	(40)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(108)	(137)
Разходи за възнаграждения	(31)	(51)
Разходи за осигуровки	(4)	(4)
Балансова стойност на продадени активи	-	(200)
Други разходи	(6)	(7)
<b>ОБЩО:</b>	<b>(393)</b>	<b>(548)</b>

**Разходите за външни услуги са формирани, както следва:**

- Застраховки – 121 хил. лв.
- Такси – 25 хил. лв.
- Пазарни оценки – 24 хил. лв.
- Консултантски услуги – 19 хил. лв.
- Довереник на облигационерите и банка - депозитар – 18 хил. лв.
- Одиторски услуги – 7 хил. лв.
- Други – 6 хил. лв.

**Преките оперативни разходи, свързани с имоти са формирани, както следва:**

- Местни данъци и такси – 58 хил. лв.
- Охрана на недвижими имоти – 30 хил. лв.
- Застраховки – 14 хил. лв.
- Електроенергия – 4 хил. лв.

- Други – 2 хил. лв.

#### 7. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	30.09.2023	30.09.2022
Разходи за лихви по заеми и др.	(1 019)	(675)
Банкови такси, комисиони и др.	(11)	(43)
<b>ОБЩО:</b>	<b>(1 030)</b>	<b>(718)</b>

Финансовите разходи представляват разходи за лихви и заплатени такси и комисионни във връзка с получени банкови кредити и облигационни заеми.

#### 8. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
<b>Отчетна стойност</b>			
<b>Салдо към 1 януари 2022 г.</b>	<b>32 167</b>	<b>9 042</b>	<b>41 209</b>
Придобити	439	4 602	5 041
Прекласифицирани	(10 934)	-	(10 934)
Продадени	(200)	-	(200)
Промени в справедливата стойност	1 451	(835)	616
<b>Салдо към 31 декември 2022 г.</b>	<b>22 923</b>	<b>12 809</b>	<b>35 732</b>

В хиляди лева	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
<b>Отчетна стойност</b>			
<b>Салдо към 1 януари 2023 г.</b>	<b>22 923</b>	<b>12 809</b>	<b>35 732</b>
<b>Салдо към 30 септември 2023 г.</b>	<b>22 923</b>	<b>12 809</b>	<b>35 732</b>

Към 30 септември 2023 г. недвижими имоти с обща балансова стойност 35 732 хил. лв. са заложени като обезпечение както следва: за банкови заеми - 26 139 хил. лв. за облигационен заем – 9 593 хил. лв.

Отдадените под наем активи към 30.09.2023 г. представляват 49,08 % от общия размер на активите на Дружеството.

Към 30 септември 2023 г. няма неплатени наеми към Дружеството.

За периода дружеството не е извършвало сделки за покупка или продажба на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на стойността на секюритизираните активи, както и такива сделки, извършени след датата на изготвяне на междинния финансов отчет.

През отчетния период Дружеството не е извършило строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

#### Предоставени аванси

В хиляди лева	30.09.2023	31.12.2022
Предоставени аванси за покупка на инвестиционни имоти	4 620	903
Предоставени аванси за покупка на дъщерни предприятия	3 844	-
<b>ОБЩО:</b>	<b>8 464</b>	<b>903</b>



Съгласно клаузите в предварителните договори и последващите анекси, за авансите за покупка на инвестиционни имоти в размер на 4 620 хил. лв., собствеността върху имотите следва да бъде прехвърлена в срок до 31.12.2023 г.

Съгласно клаузите в предварителните договори, за авансите за покупка на дъщерни предприятия в размер на 3 844 хил. лв. прехвърлянето на собствеността следва да бъде извършено в срок до 31.05.2024 г.

#### 9. Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование	30 септември			31 декември		
	2023	2023	2022	2022	2022	2022
	Брой	%	Стойност в хил. лв.	%	Брой	%
<b>КАБАКУМ ИСТЕЙТС ЕООД</b>	30 500	100.00	1 700	-	-	-
		<b>100</b>	<b>1 700</b>	-	-	-

Дъщерните предприятия са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

#### 10. Активи за продажба

В хиляди лева	30.09.2023	31.12.2022
Недвижими имоти	11 462	11 462
<b>ОБЩО:</b>	<b>11 462</b>	<b>11 462</b>

Активите за продажба са прекласифицирани инвестиционни имоти и представляват недвижими имоти, които са разработени с цел продажба, като следва да бъдат реализирани до м.12.2023 г.

Активите за продажба се отчитат по справедлива стойност.

Към 30 септември 2023 г. недвижими имоти с обща балансова стойност 11 462 хил. лв. са заложили като обезпечение за банкови заеми.

#### 11. Търговски и други вземания

В хиляди лева	30.09.2023	31.12.2022
Предоставени аванси	11 310	-
Данъци за възстановяване	712	-
Други вземания	628	1 143
Очаквани кредитни загуби на други вземания	-	(3)
<b>ОБЩО:</b>	<b>12 650</b>	<b>1 140</b>

Предоставените аванси в размер на 11 310 хил. лв. са за покупка на специализирано дружество. Към 30 септември 2023 г. предварителният договор е прекратен и сумата подлежи на възстановяване.

Други вземания в размер на 625 хил. лв. представляват неустойка по неизпълнени условия във връзка с покупка на специализирано дружество и 3 хил. лв. други.

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

## 12. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	30.09.2023	31.12.2022
Парични средства в брой	1	1
Парични средства в банки	315	172
<b>ОБЩО:</b>	<b>316</b>	<b>173</b>

Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към края на отчетния период. Разликите от промяна на валутните курсове са отчитани като текущи приходи, съответно разходи.

## 13. Капитал

Към 30.09.2023 г. собственият капитал е в размер на 14 913 хил. лв., който структурно се разпределя както следва:

- записан капитал 650
- законови резерви 844
- неразпределена печалба 13 346
- текуща загуба 73

### 13.1. Регистриран капитал

Дружеството е с капитал 650 000,00 лева, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка една.

Основният капитал е записан по неговата номинална стойност и е изцяло внесен.

Вид	30.09.2023	31.12.2022
Акции напълно платени	650	650
- в началото на годината	650	650
- емитирани през годината	-	-
<b>Акции напълно платени</b>	<b>650</b>	<b>650</b>

- Собствениците на капитала на Дружеството, съгласно книга на акционерите към 30.09.2023, издадена от Централен депозитар, са представени както следва:

	30 септември 2023	30 септември 2023	31 декември 2022	31 декември 2022
	Брой акции	%	Брой акции	%
<b>ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД</b>	229 224	35.27	229 224	35.27
<b>УПФ ЦКБ-СИЛА</b>	43 240	6.65	31 955	4.92
<b>ДРУГИ</b>	377 536	58.08	388 821	59.81
	<b>650 000</b>	<b>100</b>	<b>650 000</b>	<b>100</b>

### Доход на акция

	30.09.2023	30.09.2022
Текуща печалба / загуба (в лв.)	73 288	(209 225)
Брой акции	650 000	650 000
<b>Доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.11</b>	<b>(0.32)</b>

### 13.2. Резерви

Към 30.09.2023 г. законовите резерви са в размер на 844 хил.лева.

Общо резерви в размер на 844 хил. лв.

### 14. Нетекущи пасиви

В хиляди лева	30.09.2023	31.12.2022
Задължения по банков заеми	16 974	18 269
Задължения по облигационни заеми	22 000	1 956
<b>ОБЩО:</b>	<b>38 974</b>	<b>20 225</b>

Към 30.09.2023 г. Дружеството е кредитополучател по 5 (пет) банков заема.

На 16 септември 2015 г. Дружеството емитира **облигации** в размер на 9 000 000 (девет милиона) евро, разпределени в 9 000 броя обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка една.

Лихвата по емисията облигации е фиксирана и е в размер на 6,3 % годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция ISMA act/act (реален брой дни в периода към реален брой дни в годината). Облигационният заем е за срок от 7 години с шестмесечни лихвени плащания. Падежите на главницата са на 9 равни вноски по 1 000 000 евро, дължими на датата на всяко 6-месечно лихвено плащане от третата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Емитентът е сключил договор с „АБВ-Инвестиции” ЕООД за довереник на облигационерите.

С решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 08.03.2021 г. е прието изменение на условията по облигационния заем, като лихвата се променя от фиксиран на плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 3.75% (375 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25%, а падежите на главниците са на 5 вноски по 1 000 000 евро и 8 вноски по 500 000 евро, дължими на датата на всяко 6-месечно лихвено плащане от третата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е учредило ипотеки върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София с отчетна стойност 9 593 хил. лв.

На 01 август 2023 г. Дружеството емитира **облигации** в размер на 22 000 000 (двадесет и два милиона) лева, разпределени в 22 000 броя обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 лева всяка една.

Емитентът е сключил договор с „Юг Маркет” ЕАД за довереник на облигационерите.

Лихвата по емисията е формирана като плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 1.00 % (100 базисни точки), но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 %, а падежите на главниците са на 10 вноски по 2 200 000 лева, дължими на датата на всяко 6-месечно лихвено плащане от четвъртата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е сключило застраховка „Облигационни емисии” в полза на Довереника на облигационерите.

#### 15. Текущи пасиви

В хиляди лева	30.09.2023	31.12.2022
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>главница</i>	11 770	11 369
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>лихва</i>	-	16
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>главница</i>	2 934	1 956
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>лихва</i>	293	60
Задължения към доставчици	312	244
Получени аванси	1 067	531
Данъчни задължения	53	152
Други краткосрочни задължения	8	17
<b>ОБЩО:</b>	<b>16 437</b>	<b>14 345</b>

Данъчните задължения в размер на 53 хил. лв. включват задължения за местни данъци и такси.

#### 16. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват:

- Акционерите на дружеството  
Холдинг Център АД – акционер с 35.27% участие и др.
  - ✓ Орел Разград АД – дъщерно дружество на Холдинг център АД
- Дъщерните предприятия  
Кабакум Истейтс ЕООД – дъщерно дружество (100 %)
- Ключов управленски персонал

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

##### 16.1. Сделки със свързани лица

През отчетния периода не са сключвани сделки със свързани лица, освен възнагражденията на ключовия управленски персонал.

##### 16.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва Съвет на директорите и Изпълнителен директор. Разходите за възнагражденията на ключовия управленски персонал са следните:

**Краткосрочни възнаграждения за текущата година :**

• Възнаграждение	27
• Осигуровки	3
<b>Общо:</b>	<b>30</b>

**15.3. Разчети със свързани лица в края на периода**

Към 30.09.2023 г. Дружеството няма разчети със свързани лица.

**17. Провизии, условни активи и условни пасиви**

През година не са начислени провизии и не са признати условни активи и пасиви.

**18. Категории финансови активи и пасиви**

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

<b>В хиляди лева</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Финансови активи</b>		
<i>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Нетекущи активи:		
Предоставени аванси	8 464	903
Текущи активи:		
Предоставени аванси	11 310	-
Други вземания	1 340	1 140
Пари и парични еквиваленти	316	173
	<b>21 430</b>	<b>2 216</b>
<b>Финансови пасиви</b>		
<i>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Нетекущи пасиви:		
Задължения по банкови заеми	16 974	18 269
Задължения по облигационни заеми	22 000	1 956
Текущи пасиви:		
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	11 770	11 385
Задължения по облигационни заеми	3 227	2 016
Търговски задължения	1 379	775
Други задължения	61	169
	<b>55 411</b>	<b>34 570</b>

Във връзка с прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти, финансовите активи на дружеството са класифицирани в категорията финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Финансовите пасиви са класифицирани в категорията финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност.

**19. Рискове, свързани с финансовите инструменти**

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 съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични

потоци. Дългосрочните инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

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.

#### **Анализ на пазарния риск**

- **Валутен риск** - по-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Сделки в евро, не предполагат излагане на валутен риск, поради фиксирания курс на еврото спрямо лева.
- **Лихвен риск** - политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството има дългосрочни заеми, които са с фиксирани лихвени проценти. Към 30 септември 2023 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите и облигационните си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.
- **Други ценови рискове** - Дружеството няма краткосрочни инвестиции, които да се търгуват на публичен пазар и да имат променливи нива на цените.

#### **Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозиране 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(виж приложение 18).

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

#### **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 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 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 текущите нужди от изходящ паричен поток. Очакванията на ръководството за осигуряване на нужните парични средства за обслужване на краткосрочните задължения са свързани с постъпленията от основната дейност, както и от продажби на инвестиционни имоти, за които се водят предварителни разговори.

#### **20. Политика за управление на капитала**

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури:

- спазване на законовите изисквания относно дружества със специална инвестиционна цел;
- функционирането си като действащо предприятие;
- максимална възвращаемост за собствениците, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал).

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на дружеството.

Ръководството на Дружеството определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

#### **21. 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 издаване.