

Междинен финансов отчет

Рой Пропърти Фънд АДСИЦ

31 декември 2025 г.

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД АДСИЦ има за основна дейност: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България със седалище и адрес на управление гр. София, район Красно село, бул. Христо Ботев № 17.

„РОЙ ПРОПЪРТИ ФЪНД“ АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на “Българска Фондова Борса – София” АД. Борсовият код на дружеството е RPR/RPR.

Дружеството получава лиценз от Комисията за финансов надзор с Решение № 22- ДСИЦ от декември 2007 г.

Дружеството се управлява по едностепенна форма на управление, съгласно изискванията на ЗДСИЦ. Съветът на директорите е в състав:

Илия Нешев Каранешев – Председател на Съвета на директорите;

Николай Димов Атанасов – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите и

Таня Димитрова Анастасова – член на Съвета на директорите.

Дружеството се управлява и представлява от Изпълнителния директор Николай Димов Атанасов.

В Дружеството функционира одитен комитет.

Към 31.12.2025 г. е назначено едно лице на трудов договор (2024: 1 лице).

2. Основа 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 (хил.лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2024 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 2024 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;

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 тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние 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. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Принцип-предположение за действащо предприятие

Принципът-предположение за действащо предприятие е фундаментален принцип при изготвянето на финансовите отчети. Съгласно принципа-предположение за действащо предприятие, предприятието обикновено се разглежда като продължаващо дейността си в обозримо бъдеще без намерение или необходимост от ликвидация, преустановяване на стопанската дейност или търсене на защита от кредиторите, вследствие на съществуващи закони или други нормативни разпоредби. Съответно, активите и пасивите се отчитат на база възможността на предприятието да реализира активите и да уреди пасивите си в нормалния ход на бизнеса. При оценката за това дали принципа-предположение за действащо предприятие е уместен, ръководството взема предвид цялата налична информация за обозримото бъдеще, която обхваща поне, но не се ограничава само до, дванадесетте месеца от края на отчетния период.

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 годишния финансов отчет.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, правните и договорните отношения, служителите и оборотните средства в резултат на войната в Украйна. Възможно е въздействие върху извършваната търговска дейност и спад на приходите, но към момента на изготвяне на финансовия отчет, секторът, в който Дружеството осъществява дейност не е засегнат. Очаква се глобалната криза да свие пазара на имоти, но се очаква също така това да бъде компенсирано от покачването на цените им. Промяната в бизнес средата би могла да доведе до промяна в балансовите стойности на активите на дружеството, които във финансовия отчет са оценени след извършването на редица преценки и допускания от страна на ръководството, отчитайки най-надеждната налична информация към датата на приблизителните оценки.

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

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 представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

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. 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.

4.4 Инвестиционни имоти

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на 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.

Модел на справедливата стойност

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 и значителен професионален опит 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 печалбата или загубата 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наем“ и ред „Разходи за външни услуги“, и се признават, както е описано в пояснение 4.10 и пояснение 4.11.

4.5 Лизинг

4.5.1. Дружеството като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали даден договор 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 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.

За да определи диференциалния лихвен процент за наети офиси, Дружеството:

- използва методика за определяне на синтетичен рейтинг на база на ICR коефициент и публикувани исторически данни за рисковата премия на акциите на рисковите пазари, както и данни за пазарен лихвен процент. Определянето на съответния синтетичен преглед от своя страна става на база на коефициентът на покритие на разходите за лихви (interest coverage ratio), който е основен показател за повечето кредитни агенции. За целите на оценката, като пазарен лихвен процент е използвана доходността на българските дългосрочни десетгодишни ДЦК. Изчисленият процент към датата на съставяне на отчета е в размер на 6%

За да определи диференциалния лихвен процент за наети автомобили, Дружеството използва:

- диференциалния лихвен процент на наемодателя, приложим за сходни активи. Използваният процент е в размер на 3%.

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. Прилага се индивидуален подход на база сключените договори.

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, активите с право на ползване се посочват на отделен ред в зависимост от срочността, а задълженията по лизингови договори се включват в нетекущи и текущи задължения по лизингови договори и договори за наем.

Опциите за удължаване и прекратяване се включват в договори за наем на имоти. Те се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на активите, използвани в операциите на дружеството. Притежаваните опции за удължаване и прекратяване се вземат под внимание за всеки договор.

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.

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 страна по краткосрочен договор като лизингополучател за наем на офис. Плащанията по този договор са признати на разход на линейна база.

Намаление на наеми по лизингови договори

Дружество, в качеството му на лизингополучател, може да приложи изменението на МСФО 16 за лизинговите договори, по които има намаление на наемите в резултат на Covid-19. Дружеството прилага улеснението за отчитане, което му позволява да не оценява дали допустимите отстъпки по лизингови договори, които са пряка последица от пандемията на Covid-19, са модификации на лизинга. Дружеството е страна само по краткосрочен договор като лизингополучател за наем на офис

4.5.2. Дружеството като лизингодател

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.

Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти. Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

4.6 Материални запаси

Когато са налице едновременно следните условия:

- Дружеството е придобило земя, върху която ще се изградят сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и
- балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

дружеството представя тази земя в отчета за финансовото състояние като текущ актив ("Незавършено производство" или "Строителна продукция") – елемент на себестойността на изграждащата се или построена вече сграда.

Материалните запаси се признават по цена на придобиване (себестойност) и се представят по по-ниската от себестойността и нетната им реализируема стойност към датата на отчета.

Като материални запаси в отчета за финансовото състояние се посочва себестойността на изградените от Дружеството недвижими имоти, предназначени за продажба, чиято стойност

ще се възстанови чрез продажба, намалена с евентуалните загуби от обезценка, ако е налице такава. Изписването на материални запаси се оценява по конкретно определена стойност.

4.7. Финансови инструменти

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.

Ако справедливата стойност при първоначалното признаване се различава от цената на сделката, предприятието отчита счетоводно този инструмент към тази дата по следния начин:

а) по справедлива стойност на база доказана котирана цена на активен пазар за идентичен актив или пасив (т.е. входяща информация на ниво 1), или на базата на техника за оценяване, която използва само данни от наблюдаеми пазари. Предприятието признава разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката като печалба или загуба;

б) във всички останали случаи — по справедлива стойност, коригирана, за да се отсрочи разликата между справедливата стойност при първоначалното признаване и цената на сделката. След първоначалното признаване предприятието признава тази отсрочена разлика като печалба или загуба само до степента, в която тя произтича от промяната в даден фактор (включително времето), който пазарните участници биха взели под внимание при определянето на цената на актива или пасива.

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 вземания, която се включва в други разходи.

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) финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- 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 амортизирана 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“.

Инструментите, които попадат в обхвата тези 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,

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

Всички търговски вземания на Дружеството по договори за наем се преглеждат относно настъпили събития на неизпълнение и се прилага опростен подход за определяне на кредитни загуби. Изчисленията се правят на база модела за оценка на възрастовия състав на вземанията при критична граница на обездвижване 360 дни. Моделът предполага пълна обезценка в рамките на пет години.

При преглед на вземания от продажба на инвестиционни имоти, поради същественост на вземанията се прави индивидуален анализ на контрагента, условията на сделката.

За вземания, които са с настъпили събития на неизпълнение към датата на оценката на очакваните кредитни загуби, се извършва оценка на очакваните бъдещи парични потоци, с дисконтова норма, определена на база на договорения лихвен процент по договора, когато такъв лихвен процент не е наличен, базата за дисконтиране е моделирана на основа на външни източници, в съответствие с риска на контрагента.

В резултат на индивидуален преглед на всяко вземане от продажба на инвестиционен имот ръководството прави преценка относно приложението на най-адекватния метод на обезценка на съответното вземане, водещ до обективно представяне на очакваната кредитна загуба.

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 заеми (кредити), задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в баланса по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизируема 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.

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 31 декември 2024 г. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като парични средства по банковите сметки на дружеството.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС.

Лихвите по получени кредити се включват като плащания за финансова дейност.

Паричните потоци, от придобиване и продажба на инвестиционни имоти, което е свързано с основната дейност на дружеството, се представят в инвестиционна дейност.

4.8. Данъци върху дохода

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Рой Пропърти Фънд АДСИЦ като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облага с корпоративен данък.

4.9. Собствен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството.

Резерв от емисия на акции включват резерви от емисия на собствен капитал.

Не разпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби 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.

Задълженията за плащане на дивиденти на акционерите са включени на ред „Дивидент“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

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

4.10. Приходи

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

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. Признание 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, се признават, 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 контрола е прехвърлен на Купувача, когато клиента е приел активите без възражение.

Печалбите или загубите от промени на справедлива стойност на инвестиционни имоти по се признават в момента на начисление, отнасят в текущия период и се представят на отделен ред в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.11. Оперативни разходи

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

4.12. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани 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 по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.13. Финансови приходи /(разходи)

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки, лихва за забава до уреждане на вземания.

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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.14. 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.

4.15. 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.

4.15.1. 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.

4.15.2. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценките се представят във финансовите отчети съгласно изискванията на счетоводното законодателство. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в текущата печалба или загуба в периода, за който се отнасят (пояснение 26).

4.15.3. 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. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2025 г. дружеството притежава инвестиционни имоти, представляващи земи и сгради на стойност 46 640 хил. лв. (2024 г.: 47 061 хил. лв.)

	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	32 131
Покупка на активи	12 961
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност (пояснение 14)	1 969
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	47 061

Балансова стойност към 1 януари 2025 г.	47 061
Продажба на активи	(772)
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност (пояснение 14)	351
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	46 640

В края на финансовата година недвижимите имоти са оценени по справедлива стойност (виж пояснение 26). Оценката е представена във финансовия отчет на Дружеството.

Към 31 декември 2025 г. балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са заложили като обезпечение по заеми възлиза на 12 916 хил. лв. (2024: 31 486 хил. лв.) (виж пояснение 12)

Част от инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Отдадените под наем активи през 2025 г. представляват 18.82% (2024: 0.28%) от общия размер на секюритизираните активи на Дружеството.

Приходите от наеми към 31.12.2025 г., възлизащи на 124 хил. лв. (2024 г.: 89 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от дейността“.

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						Общо хил. лв.
	До 1 година хил. лв.	1-2 години хил. лв.	2-3 години хил. лв.	3-4 години хил. лв.	4-5 години хил. лв.	над 5 години хил. лв.	
31 декември 2025 г.	57	88	88	17	17	-	264
31 декември 2024 г.	57	88	88	16	16	-	262

Във връзка с изискванията на ЗДСИЦДС Дружеството разкрива следната информация по чл.31 от ЗДСИЦДС:

- 1) Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти:

Към 31.12.2025 г. портфейла от инвестиционни имоти включва:

	Стойност	Дял в общия размер на ИИ
Отдавани под наем ИИ	8 777 хил. лв.	18.82 %
Общо ИИ	46 640 хил. лв.	100.00%

Към 31.12.2025 г. Дружеството е получило дължимите за 2025 г. наеми по договор за наем.

- 2) Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имот.

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е осъществило продажба на актив надвишаваща от 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти, като:

- 3) информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9

5.1. Дял на активите на дружеството със специална инвестиционна цел инвестиращо в недвижими имоти в резултат на дейността по покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Към 31.12.2025 г. всички активи на Рой Пропърти фънд АДСИЦ са в резултат от осъществяване на дейността регламентирана в чл.5, ал.1, т.2 от ЗДСИЦДС.

5.2. Дял от brutните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти в резултат на дейността по покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Реализираните приходи в резултат от дейността по секюритизация на инвестиционни имоти в размер на 124 хил. лв., представляват 100 % от brutните приходи на Дружеството.

5.3. Информация във връзка с допустимите инвестиции по чл.25, ал.1-5 от ЗДСИЦДС.

✓ През 2025 г. “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не е инвестирало свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка. Свободните средства на Дружеството са в банки, които имат право да извършват дейност на територията на Република България;

✓ През 2025 г. Дружеството не е инвестирало в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка;

✓ През 2025 г. Дружеството не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;

✓ През 2025 г. Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;

✓ През 2025 г. Дружеството не е инвестирало в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС;

5.4. Информация във връзка с общите ограничения по чл.26 ал.1 и ал.2 от ЗДСИЦДС.

✓ През 2025 г. “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не е обезпечило чужди задължения и не е предоставило и получило заеми от лица, различни от банки;

✓ През 2025 г. Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;

✓ През 2025 г. “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ няма взети банкови кредити, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по чл.26, ал.2, т.2 и по емисии дългови ценни книжа по чл.26, ал.2, т.1;

4) Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави:

“Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка.

5) Информация във връзка с изискванията при учредяване или придобиване на участие в специализирано дружество по чл.28 от ЗДСИЦДС:

През отчетния период “Рой Пропърти Фънд” АДСИЦ не е участвало в учредяването и не е придобило дялове или акции в търговско дружество (специализирано дружество), чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

6. Разходи за придобиване на инвестиционни имоти

Като активи в процес на изграждане са отразени разходи, направени във връзка с инвестиционен проект за подобрения на сграда в размер на 759 хил. лв. - към 31.12.2025 г. Разходите за придобиване на инвестиционни имоти включват проектиране и строително-монтажни работи.

Договорна ипотека върху недвижим имот – поземлен имот с адрес гр. София, район Витоша, квартал Драгалевци е вписана като обезпечение по инвестиционен кредит, заедно с подобрения и приращения в имота и заедно с право на строеж в имота, което е свързано с активите в процес на изграждане (пояснение 12).

7. Търговски и други вземания

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания и други вземания	-	4720
Търговски вземания и други вземания	-	4720

Всички вземания са дългосрочни.

8. Материални запаси

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Строителна продукция	2 370	2 370
Общо материални запаси	2 370	2 370

Като материални запаси към 31 декември 2025 г. е представена строителна продукция – апартаменти, заедно с прилежаща към тях земя, които са изградени от Дружеството и са предназначени за продажба.

9. Търговски и други вземания

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски вземания и други вземания, брутна сума преди обезценка	9 710	4 078
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(228)	(228)
Търговски вземания нетно	9 482	3 850
Доставчици по аванси	-	338
Данъци за възстановяване	15	1 377
Предплатена разходи	41	38
Търговски и други финансови вземания	9 538	5 603

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

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания за целия срок на финансовия инструмент, може да бъде представено по следния начин:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо към началото на периода	-	(67)
Начислена обезценка	-	(161)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(228)	(228)
Салдо към края на периода	(228)	(228)

10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	76	137
Брутна стойност на пари и парични еквиваленти	76	137
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	-	-
Пари и парични еквиваленти	76	137

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

11. Основен капитал

През 2016 г. е извършено увеличение на капитала, чрез емисия на 5 546 250 броя безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лев. и емисионна стойност 3 лева за една акция. Записаният капитал след увеличението е в размер на 6 162 500 броя безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лев.

Към 31.12.2025 г. основният капитал на Дружеството няма изменение и е в размер на 6 162 500 лева (6 162 500 лева към 31.12.2024 г.), разпределен в 6 162 500 бр. безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лев. Капиталът е изцяло внесен.

Към 31.12.2025 г. основният акционер „Си Консулт“ ЕООД притежава 29.23 % от правата на глас съгласно книга на акционерите на дружеството към 31.12.2025, издадена от Централен депозитар на 06.01.2026. Други акционери с над 5% са УПФ СЪГЛАСИЕ с 6.93 %, УПФ ЦКБ СИЛА с 6.93 %, УПФ БЪДЕЩЕ с 5.84% от капитала на Дружеството.

12. Резерви от емисия на акции

През 2016 г. е извършено увеличение на капитала, чрез емисия на 5 546 250 броя безналични, обикновени, свободно прехвърляеми, поименни акции, всяка с право на един глас с номинална стойност 1 лев. и емисионна стойност 3 лева за една акция. Разликата между номиналната и емисионната стойност на акциите на Дружеството са отнесени като резерв от емисия на акции.

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Резерви от емисия на акции	11 092	11 092
Резерв	11 092	11 092

Неразпределена печалба/натрупана загуба

• Неразпределена печалба	8 652	8 542
• Печалба за годината	409	110
	9 061	8 652

Дружеството приключва към 31.12.2025 г. с финансов резултат 409 хил. лв.

13. Заеми

Дружеството отчита заемите си по амортизирана стойност. Информацията за тях може да бъде систематизирана по следния начин:

Нетекущи пасиви

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми	6 518	8 643
Облигационен заем	24 000	24 000
Нетекущи заеми	30 518	32 643

Дружеството е емитирало облигационен заем със следните параметри:

1. Облигационен заем

Вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихваносни, обезпечени, неконвертируеми;

Валута на емисията: лева;

Обща номинална стойност на облигационния заем: 24 000 000.00 лв.;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 24 000 000.00 лв.;

Брой облигации: 24 000 броя;

Номинална стойност на една облигация: 1 000.00 лв.;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000.00 лв.;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 8 години;

Лихва по облигационния заем и лихвена конвенция: променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6MEURIBOR плюс надбавка 1.25 % /едно цяло и двадесет и пет процента/, но непо-малко от 3.00 % /три процента/ и не повече от 5.00% /пет процента/, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Извършване на лихвените плащания /падеж на лихвените плащания/:

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 6 месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 6 месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.;

Амортизация на главницата /падеж на главницата/:

На 10 равни вноски от 2 400 000.00 лева, дължими на датата на всяко 6 – месечно лихвено плащане от четвъртата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Краен срок за заплащане на дължимите суми /емисионна стойност/: 24 септември 2024 г.

Дата на последно главнично плащане: 24 март 2032г.

Обезпечение по заема е сключен договор с ЗАД „Армеец“ за застраховка на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереник на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховане.

Довереник на облигационерите: АВС Финанс АД

Съгласно условията на облигационния заем дружеството се задължава да покрива определени финансови показатели , а именно:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви / Активи под 0.97;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите: за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). Емитентът поема задължение

през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25;

Нивата на договорените с облигационерите финансови показатели към 31.12.2025 г. са както следва:

Съотношение пасиви/активи	0.5568
Общо Пасиви /текущи и некущи/	33 067
Общо Активи /текущи и некущи/	59 383

Покритие на разходите за лихви	2.33
Печалба от обичайна дейност, увеличена с разходи за лихви	3 105
разходи за лихви	1 333

Текуща ликвидност	4.70
Краткотрайни активи	11 984
Краткотрайни пасиви	2 549

Нивата на договорените с облигационерите финансови показатели към 31.12.2024 г. са както следва:

<i>Съотношение пасиви/активи</i>	0.6212
Общо Пасиви /текущи и некущи/	34 743
Общо Активи /текущи и некущи/	55 930

<i>Покритие на разходите за лихви</i>	2.193
Печалба от обичайна дейност, увеличена с разходи за лихви	2 289
разходи за лихви	1 044

Текуща ликвидност	3.86
Краткотрайни активи	8 110
Краткотрайни пасиви	2 100

Текущи

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:

	31.12.2025	31.12.2024
	(хил. лв.)	(хил. лв.)
Банкови заеми, вкл. лихви	1 870	1 575
Облигационен заем, вкл. лихви	239	2 92
Текущи заеми	2 109	1 867
Общо балансова стойност на получени заеми	32 627	34 510

В стойността на текущите задължения по банкови кредити са включени задължения за лихви в размер на 10 хил. лв. (2024 г.: 154 хил. лв.).

В стойността на текущите задължения по облигационен заем са включени задължения за лихви в размер на 239 хил. лв. (2024 г.: 118 хил. лв.).

Към 31.12.2025 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 12500КР-АА-0109

Дата на сключване: 18.03.2024 г.

Размер на кредита: 6 000 хил. лв.

Условия на договора: рефинансиране на вече съществуващ кредит

Срок на погасяване: 20.03.2029 г.

Размер на лихвата – променлива годишна лихва изчисление като сбор БЛП + надбавка 0.7 пункта (общо 3.8%)

Обезпечение – договорна ипотека върху поземлен имот с адрес: гр. София, район Витоша, квартал Драгалевци, ул. "Иван Милев" и апартаменти в построената в поземления имот жилищна сграда.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-3329

Дата на сключване: 11.11.2024 г.

Размер на кредита: 3 800 хил. лв.

Условия на договора: рефинансиране на извършени разходи за придобиване на НИ

Срок на погасяване: 11.11.2035 г.

Размер на лихвата – променлива годишна лихва изчисление като сбор РЛПККК към датата на договора (1.29%) + надбавка 2.1 пункта (но не по-малко от 3.3%). Към датата на договора е в размер на 3.39%

Обезпечение – договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. София, с. Хрищени, с. Рогош и гр. Добрич.

Съгласно клаузите на договора за банкови инвестиционни кредити Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Ръководството на Дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и войната в Украйна и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружеството:

Инвестиционните заеми са обезпечени с инвестиционните имоти придобити с тях.

Към 31 декември 2025 г. балансовата стойност на активите заложили като обезпечение по договора за банкови инвестиционни кредити е в размер на 12 916 хил. лв. (2024: 31 486 хил. лв.).

Съгласно клаузите на договора за банкови инвестиционни кредити Дружеството е застраховало предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Балансовата стойност на банковите заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Ръководството на Дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и войната в Украйна и предприема мерки за смекчаване на негативните последици за финансовото състояние и икономическите резултати на дружеството:

- комуникация с банката кредитор и договорено разсрочване на погасителните планове по банкови кредити;

14. Търговски и други задължения

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

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Търговски задължения към доставчици	201	87
Данъчни задължения	237	139
Застраховки	-	7
Други	2	-
Текущи търговски и други задължения	440	233

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

15. Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето

	30.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	511	1 911
Разходи за обезценка на инвестиционни имоти	(160)	(36)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти, нето (пояснение 5)	351	1 875

16. Печалба от продажби, наем

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат представени, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от наеми	124	42
Други	22	-
Приходи от неустойка	2 327	82
Приходи от неустойка	82	79
<i>/Приходи от продажба на инвестиционни имоти</i>	<i>283/</i>	<i>15 618/</i>
<i>/Балансова стойност на продадените инвестиционни имоти</i>	<i>(279)/</i>	<i>(14 918)/</i>
Загуба от продажба на инвестиционни имоти	4	700
Държавна субсидия	1	2
Приходи от дейността	2 478	125

Приходите от неустойка са във връзка с предварителен договор свързан с основната дейност на Дружеството за реализиране на сделка по покупка на инвестиционен имот. През отчетния период предварителният договор е прекратен по вина на контрагента и неустойка се начислява по клаузите от предварителния договор и споразумения за прекратяването му.

17. Разходи за материали

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за материали	29	-
	29	-

18. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за независим финансов одит	(21)	(27)
Разходи за ел. енергия	(18)	(18)
Счетоводно обслужване	(40)	(40)
Изготвяне на пазарни оценки	(15)	(12)
Застраховки	(153)	(70)
Охранителни услуги	(237)	(108)
Наем	(2)	(2)
Държавни такси	(2)	(24)
Обсл. Дружество	(39)	(50)
Довереник	(24)	(5)
Посреднически услуги	(11)	(20)
Правни услуги	(5)	(5)
Нот. такси	(1)	(22)
Други разходи	(61)	(52)
	(629)	(455)

19. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(45)	(45)
Разходи за социални осигуровки	(10)	(10)
	(55)	(55)

20. Други разходи

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Други разходи	(344)	(245)
	(344)	(245)

21. Финансови разходи

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

	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви по банкови кредити	(408)	(826)
Разходи за лихви по облигации	(925)	(218)
Други финансови разходи	(30)	(57)
Финансови разходи	(1 363)	(1 101)

22. Доход/ (Загуба) на акция

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

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основният доход/ (загуба) на акция, както и нетният доход/ (загуба), подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

към 31.12.2025 г.

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период						
Средно времеви фактор:		Брой на месеци през които конкретните акции са били в обръщение			Средновремеви ф-р	
	Емитирани акции	Акции в обръщ.	Брой месеци в обръщ	Ср. прет бр/месеци	бр акц/месеци	
Салдо на	31.12.2025	6 162 500	6 162 500	12	12/12	6 162 500
Всичко ср. претеглен бр. акции						
Забележка: Изчисляването на средно претегления брой се извършва на база на брой месеци, в които акциите са били в обръщение, включително месеца, в който е вписано съответното изменение на капитала.						
Изчисляване на доход от акция:						
Нетна печалба/загуба:		(939 000)				
Среднопрет. бр. акции/месеци/		6 162 500		Доход на акция:		0.07

към 31.12.2024 г.

Изчисляване на средно претеглен брой акции за период						
Средно времеви фактор:		Брой на месеци през които конкретните акции са били в обръщение				
					Средновремеви ф-р	
		Емитирани	Акции	Брой	Ср.прет	бр
		акции	в обръщ.	в обръщ	бр/месеци	акц/месеци
Салдо на	31.12.2024	6 162 500	6 162 500	12	12/12	6 162 500
Всичко ср.претеглен бр.акции						
Забележка: Изчисляването на средно претегления брой се извършва на база на брой месеци, в които акциите са били в обръщение, включително месеца, в който е вписано съответното изменение на капитала.						
Изчисляване на доход от акция:						
Нетна печалба/загуба:			144 000			
Среднопрет бр.акции/месеци/			6 162 500		Доход на акция: 0.02	

23. Свързани лица

Свързаните лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 31 декември 2025 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал.

21.1 Сделки със свързани лица

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

Сделки Ключов управленски персонал

Възнагражденията, начислени на съвета на директорите през 2025 г., са в размер на 23 хил. лв. (2024 г.: 24 хил. лв.).

21.2 Разчети със свързани лица

Задължения към собственици

Дружеството няма задължение към собствениците

Вземания от собственици

Дружеството няма вземания от собственици.

24. Условни активи и условни пасиви

През представените периоди няма предявени гаранционни и правни икове към Дружеството и не са възникнали условни активи и пасиви за Дружеството.

През периода не са признати условни активи и пасиви.

Към 31 декември 2025 г. балансовата стойност на инвестиционни имоти заложиени като обезпечение по договори за банкови инвестиционни кредити е в размер на 12 916 хил. лв.

25. Категории финансови активи и пасиви до тук

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

Финансови активи	Пояснение	2025	2024
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност			
Търговски и други вземания /нето/	9	9 482	3 850
Пари и парични еквиваленти	10	76	137
		9 558	3 987

Финансови пасиви	Пояснение	2025	2024
		'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	13	32 627	34 510
Търговски и други задължения	14	440	233
		33 067	34 743

26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото. За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева.

Към 31.12.2025 г. всички задължения на дружеството са деноминирани в лева. Дружеството няма вземания в чуждестранна валута.

Лихвен риск

През двата съпоставими периода Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по част от банковите си заеми и облигационния заем, които са с променлив лихвен процент. През двата представени периода няма съществени промени в нивата на лихвените проценти по заемите.

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 възникване на вземания от клиенти, депозирани 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

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност:

Търговски и други вземания

Пари и парични еквиваленти

	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.
	9 538	5 603
	76	137
	9 614	5 740

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 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.

Дружеството не е 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.

Очаквани кредитни загуби са признати в този финансов отчет както е представено в пояснение 8.

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 пасиви, както и прогнозите за входящи 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.

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 и други вземания надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток. Очакванията на ръководството за осигуряване на нужните парични средства за обслужване на краткосрочните задължения са свързани със събиране на вземания от клиенти по договори за продажба на инвестиционни имоти и сключване на нови договори за продажба на инвестиционни имоти.

27. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват или представят и/или само оповестяват по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. Такива са инвестиционните имоти, определени търговски и други вземания

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между независими пазарни участници към датата на оценяване.

Дружеството прилага три нива на йерархичност, отразяващи важността и значимостта на използваните базисни данни за целите на оценката:

3. 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
4. 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
5. 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

28. 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.

Съотношението дълг/капитал е представено по-долу:

	31.12.2025	31.12.2024
	хил. лв.	хил. лв.
Дълг (общо заеми и задължения)	33 067	34 743
Парични средства	(76)	(137)
Нетен дълг	32 991	34 606
Собствен капитал	26 316	25 907
Съотношение дълг - капитал	1.25	1.34

29. Събития след края на отчетния период

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

30. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26.01.2026 г.