

"ДЕКАВЕ ПРЕВОДИ" ЕООД



DKV TRANSLATIONS Ltd.

Translation from Bulgarian

**Annual Management Report
Independent Auditor's Report
Financial statements**

TRADE ESTATES BULGARIA EAD

31 December 2024

София, Павлово, ул. Плевен 1 / Sofia, Pavlovo, 1 Pleven Street
тел./tel. (+359 2) 856 06 14; +359 885 22 60 80
e-mail: office@dkvprevodi.com; dobbie.krasteva@gmail.com
website: www.dkvprevodi.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Dobbie Krasteva', written over the stamp.

Contents

	Page
Annual Management Report	
Independent Auditor's Report	
Statement of Financial Position	1
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income	2
Statement of Changes in Equity	3
Statement of Cash Flows	4
Notes to the Financial Statements	5



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Хенри" (Henri) followed by a large, stylized flourish.

Annual Management Report

1. General information. Ownership and corporate governance

The Company's principal scope of business activity is the management and leasing of real estate, as well as the provision of other real property-related services. The Company is registered with the Commercial Register under UIC 205789473.

The Company was incorporated as a joint stock company in 2019 as a result of a plan approved by the Board of Directors of House Market Bulgaria EAD for reorganisation, which involved the separation of its own real estate and the corresponding bank liabilities into the newly incorporated Company. In 2021, the Company Trade Estates Joint Stock Company for Investments in Real Estate S.A., Greece, was incorporated, which acquired the share capital and, respectively, became the sole owner of Trade Estates Bulgaria EAD.

The head office and registered address of the Company is 216 Okolovrasten Pat Str., Sofia City, Bulgaria.

The ultimate controlling entity is Fourlis Holding S.A., Greece, which owns 100% of the shares of Trade Estates Joint Stock Company for Investments in Real Estate S.A. The shares of Fourlis Holding S.A. are listed on the Athens Stock Exchange.

The Company has a one-tier governance system consisting of a Board of Directors with members Dimitrios Papoulis, Andreas Skyrlas, and Stavroula Moundanou. The manner of representation is either jointly by the two Executive Directors, Dimitrios Papoulis and Andreas Skyrlas, or by two of the procurators (authorised signatories), Milena Dimanova, Nicolaos Sfyroeras, and Nicolaos Yfantidis.

The Company does not perform research and development activities.

The Company does not hold treasury shares and, respectively, carried out no transactions with such shares.

In 2024, the members of the Board of Directors of the Company neither acquired, nor held or transferred shares of the Company, or had rights to acquire shares of the Company.

In 2024, the key management staff was not paid remuneration.

Contracts under Article 240b of the Commercial Act was not concluded during the year.

The procurators (authorised signatories) do not participate in the management or ownership of other companies.

The participation of the members of the Board of Directors as a general partner holding more than 25 per cent of the capital of other entities is as follows:

Dimitrios Papoulis:

- Emos Partners EOOD, Sofia, Bulgaria.

Andreas Skyrlas:

- Andreas Skyrlas & Sia Omorhythmi Etaireia, Palaio Faliro, Greece;
- Business Skills Ike, Athens, Greece.

The participation of the members of the Board of Directors in the corporate governance of other companies or cooperatives as procurators (authorised signatories), managing directors or Board members as of 31 December 2024, is as follows:

Dimitrios Papoulis:

- Trade Estates REIC, Attica, Greece – Executive Director and member of the Board of Directors;

Stavroula Moundanou:

- Ktimatodomi Techniki Touristiki Nautiliaki Georgiki Kai Emporiki Monoprosopi Anonymh Etaireia, Attica, Greece – member of the Board of Directors;



- Volyrenco Anaptixi Kai Ekmetalefsi Akiniton Monoprosopi Anonimi Eteria, Attica, Greece – member of the Board of Directors;
- Mantenکو Anaptixi Kai Ekmetalefsi Akiniton Monoprosopi Anonimi Eteria, Attica, Greece – member of the Board of Directors;
- Rets Kataskevastiki Anonymi Etaireia, Кифисия, Greece – member of the Board of Directors;
- Polikenco Anaptixi Kai Ekmetalefsi Akiniton Monoprosopi Anonymi Etaireia, Attica, Greece – member of the Board of Directors.

Andreas Skyrilas:

- Andreas Skyrilas & Sia Omorhythmi Etaireia, Palaio Faliro, Greece – Managing Director;
- Trade Estates Cyprus Limited, Lefkosia, Cyprus – Managing Director;
- H.M. Estates Cyprus Limited, Lefkosia, Cyprus – Managing Director;
- Ktimatodomi Techniki Touristiki Nautiliaki Georgiki Kai Emporiki Monoprosopi Anonymh Etaireia, Attica, Greece – Executive Director and Chairman of the Board of Directors;
- Volyrenco Anaptixi Kai Ekmetalefsi Akiniton Monoprosopi Anonimi Eteria, Attica, Greece – Executive Director and Chairman of the Board of Directors;
- Mantenکو Anaptixi Kai Ekmetalefsi Akiniton Monoprosopi Anonimi Eteria, Attica, Greece – Executive Director and Chairman of the Board of Directors;
- Gyalou Monoprosopi Anonymi Etairia Emporikon, Touristikon Drastiriotiton Kai Ekmetalleusis Akiniton, Attica, Greece – Chairman of the Board of Directors;
- Rets Kataskevastiki Anonymi Etaireia, Кифисия, Greece – Chairman of the Board of Directors;
- Evitenco Anaptixi Kai Ekmetalleusi Akiniton S.A., Athens, Greece – member of the Board of Directors.

The procurators (authorised signatories) do not participate in the management or ownership of other companies.

Contracts under Article 240b of the Commercial Act was not concluded during the year.

2. Main risks faced by the Company. Financial instruments used by the Company. Risk management objectives and policies

The Company is exposed to various risks associated with financial instruments. The most significant financial risks to which the Company is exposed are market risk, credit risk and liquidity risk.

The Company's risk management is carried out by management, whose priority is to ensure short to medium-term cash flows by minimising exposure to financial markets.

The Company did not use derivative financial instruments in its operations in 2024. The main financial instruments include trade and other receivables, payables on loans, trade and other payables.

In 2024, the Company experienced the immediate effects of operational risks in its business operations, becoming the target of a hacking attack in late November 2024 that resulted in a material disruption to the Company's IT systems and overall operations. Thanks to the active efforts of professionals engaged in the field, their normal functioning was restored in February 2025, with ongoing activities aimed at increasing the levels of protection and securing processes more reliably.

More information on the most significant financial risks to which the Company is exposed is disclosed in Note 21 to the financial statements.

3. Financial performance, operating results, ecology and personnel

In 2024, the Company reported a decline in operating profit of BGN 1,767 thousand (18.2%) primarily due to a decrease in the profit from a change in the fair value of investment property, which was lower by BGN 2,115 thousand compared to 2023. Rental income grew by 5%, corresponding to the annual indexation of the „Minimum guaranteed rent“, with operating expenses remaining at their prior year's level.

Finance costs declined by BGN 153 thousand or 8.5% due to the renegotiated interest rate with the sole owner, Trade Estates Joint Stock Company for Investments in Real Estate S.A., Greece, as well as the reduction of the loan principal through payments made under the agreed-upon repayment schedule.



More information on the Company's income, expenses, and balance sheet items for the current and comparable periods is disclosed in the financial statements for the year ended 31 December 2024.

As of the date of preparation of the financial statements, management has assessed the Company's ability to continue operating as a going concern in the foreseeable future based on the available information. After the studies undertaken, the Board has a reasonable expectation that the Company has sufficient resources to continue operating in the foreseeable future. Accordingly, the Company continues to apply the going concern concept in preparing the annual financial statements.

The Company had no personnel hired under employment contracts as of 31 December 2024

The activity of Trade Estates Bulgaria EAD is not manufacturing, and therefore, it has no direct impact on the environment or pollution.

The Company does not use intangible assets in its operations.

4. Future development

The Company will continue its activities in the future under the terms of the lease agreement with House Market Bulgaria EAD. The rental income for the next period is expected to increase in line with the agreed indexation of the "Minimum Guaranteed Rent". Management does not expect a decline in real estate prices in the region that would negatively affect the fair value of the investment property and, accordingly, negatively impact the financial result.

No transactions of material significance to The Company's operations are anticipated beyond those potentially concerning its future development.

5. Events after the end of the reporting period

No adjusting or significant non-adjusting events have occurred between the date of the financial statements and the date of its authorisation for issue, except the following non-adjusting event:

Following a hacking attack on the IT systems of Fourlis Group at the end of 2024, the process of restoring the Group's systems, including those of the Company, commenced actively in January 2025 and continued until February 2025. Ongoing activities are carried out to enhance the levels of protection and secure processes more reliably.

15 April 2025
Sofia city

[signature, illegible]
Nicolaos Yfantidis
Procurator

[signature, illegible]
Milena Dimanova
Procurator



Statement of Financial Position

Assets	Note	31 December 2024 BGN'000	31 December 2023 BGN'000
Non-current assets			
Investment property	5	93 079	92 190
Non-current assets		93 079	92 190
Current assets			
Prepayments and other assets	1		5
Cash and cash equivalents	7	1 859	3 517
Current assets		1 860	3 522
Total assets		94 939	95 712
Equity and liabilities			
Equity			
Share capital	8.1	52 758	52 758
Other reserves	8.2	(1 919)	(1 919)
Retained earnings		11 373	9 680
Total equity		62 212	60 519
Liabilities			
Non-current liabilities			
Non-current loans from related parties	9	24 291	25 371
Deferred tax liabilities	6	2 071	1 712
Non-current liabilities		26 362	27 083
Current liabilities			
Short-term loans from related parties	9	1 534	916
Current payables to related parties	17	4 694	7 051
Trade and other payables	10	137	128
Income tax liabilities		-	15
Current liabilities		6 365	8 110
Total liabilities		32 727	35 193
Total equity and liabilities		94 939	95 712

Prepared by: [signature, illegible]
/Desislava Hristova/

Procurator: [signature, illegible]
/Milena Dimanova/

Date: 15 April 2025

Procurator [signature, illegible]
/Nicolaios Yfantidis/

Certified by an auditor's report issued on 27 May 2025
Grant Thornton Ltd, Audit Firm, Reg. No. 032

Mariy Apostolov [signature, illegible]
Managing Director

Ivan Gidiyski [signature, illegible]
Registered auditor responsible for the audit



Statement of profit or loss and other comprehensive income

	Note	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Rental income	5	7 292	6 945
Other income	11	387	387
Operating expenses	12	(624)	(625)
Changes in the fair value of investment property	5	889	3 004
Operating profit		7 944	9 711
Finance costs	13	(1 645)	(1 798)
Profit before tax		6 299	7 913
Income tax expense	14	(693)	(822)
Profit for the year		5 606	7 091
Total comprehensive income for the year		5 606	7 091

Prepared by: *[signature, illegible]*
/Desislava Hristova/

Procurator: *[signature, illegible]*
/Milena Dimanova/

Date: 15 April 2025

Procurator *[signature, illegible]*
/Nicolaos Yfantidis/

Certified by an auditor's report issued on 27 May 2025
Grant Thornton Ltd, Audit Firm, Reg. No. 032

Mariy Apostolov *[signature, illegible]*
Managing Director

Ivan Gidiyski *[signature, illegible]*
Registered auditor responsible for the audit



[Handwritten signature]

Statement of Changes in Equity

All amounts are stated in thousands of Bulgarian leva (BGN'000)

	Share capital	Issue premium	Retained earnings	Total equity
Balance as of 1 January 2024	52 758	(1 919)	9 680	60 519
Dividends	-	-	(3 913)	(3 913)
Owner's transactions	-	-	(3 913)	(3 913)
Profit for the year	-	-	5 606	5 606
Total comprehensive income for the year	-	-	5 606	5 606
Balance as of 31 December 2024	52 758	(1 919)	11 373	62 212

All amounts are stated in thousands of Bulgarian leva (BGN'000)

	Share capital	Issue premium	Retained earnings	Total equity
Balance as of 1 January 2023	52 758	(1 919)	9 630	60 469
Dividends	-	-	(7 041)	(7 041)
Owner's transactions	-	-	(7 041)	(7 041)
Profit for the year	-	-	7 091	7 091
Total comprehensive income for the year	-	-	7 091	7 091
Balance as of 31 December 2023	52 758	(1 919)	9 680	60 519

Prepared by: *[signature, illegible]*
/Desislava Hristova/

Procurator: *[signature, illegible]*
/Milena Dimanova/

Date: 15 April 2025

Procurator *[signature, illegible]*
/Nicolaios Yfantidis/

Certified by an auditor's report issued on 27 May 2025
Grant Thornton Ltd, Audit Firm, Reg. No. 032

Mariy Apostolov *[signature, illegible]*
Managing Director

Ivan Gidiyski *[signature, illegible]*
Registered auditor responsible for the audit



Statement of Cash Flows

	Note	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Operating activity			
Profit before taxes		6 299	7 913
Adjustments		756	(1 206)
Change in the fair value of investment property		(889)	(3 004)
Interest expenses		1 645	1 798
Net changes in working capital		2	(640)
Change in trade and other receivables		4	-
Change in trade and other payables		(2)	(640)
Net changes in working capital		(360)	(166)
Net cash flow from operating activity		6 697	5 901
Financing activity			
Payments on loans	17	(810)	(810)
Interest paid	17	(1 279)	(2 070)
Dividends paid	8.3	(6 259)	(8 801)
Payment of other finance costs		(7)	(11)
Net cash flow from financing activity		(8 355)	(11 692)
Net change in cash and cash equivalents		(1 658)	(5 791)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year		3 517	9 308
Cash and cash equivalents at the end of the year	7	1 859	3 517

Prepared by: *[signature, illegible]*
/Desislava Hristova/

Procurator: *[signature, illegible]*
/Milena Dimanova/

Date: 15 April 2025

Procurator *[signature, illegible]*
/Nicolaos Yfantidis/

Certified by an auditor's report issued on 27 May 2025
Grant Thornton Ltd, Audit Firm, Reg. No. 032

Mariy Apostolov *[signature, illegible]*
Managing Director

Ivan Gidiyski *[signature, illegible]*
Registered auditor responsible for the audit



INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To the sole owner of
Trade Estates Bulgaria EAD
216, Okolovrasten Pat Street
Sofia city

Report on the Audit of the Financial Statements

Opinion

We have audited the financial statements of Trade Estates Bulgaria EAD (the Company), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2024, and the statement of profit or loss and other comprehensive income, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended, and notes to the financial statements, including material information on accounting policies and other explanatory information.

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2024, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with IFRS Accounting Standards, as adopted by the EU, and the Bulgarian legislation.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs). Our responsibilities under those standards are further described in the *Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements* section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' *International Code of Ethics for Professional Accountants* (including International Independence Standards) (*IESBA Code*) together with the ethical requirements of the Independent Financial Audit Act and sustainability assurance, applicable in Bulgaria, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Асен", written over a horizontal line.

Information Other than the Financial Statements and Auditor's Report Thereon

Management is responsible for the other information. The other information comprises the management report prepared by management in accordance with the Accountancy Act, but does not include the financial statements and our auditor's report thereon.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information and we do not express any form of assurance conclusion thereon, unless and to the extent explicitly specified in our report. In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated. If, based on the work we have performed, we conclude that there is a material misstatement of this other information, we are required to report that fact. We have nothing to report in this regard.

Responsibilities of Management for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and presentation of the financial statements that give a true and fair view in accordance with IFRS Accounting Standards, as adopted by the EU, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Данел" followed by a stylized flourish.

As part of an audit in accordance with ISAs, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by management.
- Conclude on the appropriateness of management's use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves true and fair presentation.

We communicate with management regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.



Report on Other Legal and Regulatory Requirements

In addition to our responsibilities and reporting in accordance with ISAs, described above in the *Information Other than the Financial Statements and Auditor's Report Thereon* section, in relation to the management report, we have also performed the procedures added to those required under ISAs in accordance with the Guidelines on New and Expanded Auditor's Reports and Auditor's Communication of the professional organisation of certified public accountants and registered auditors in Bulgaria, i.e. the Institute of Certified Public Accountants (ICPA). These procedures refer to testing the existence, form and content of this other information to assist us in forming an opinion about whether the other information includes the disclosures and reporting provided for in Chapter Seven of the Accountancy Act applicable in Bulgaria.

Opinion in connection with Article 37, paragraph 6 of the Accountancy Act

Based on the procedures performed, our opinion is that:

- a) The information included in the management report referring to the financial year for which the financial statements have been prepared is consistent with those financial statements;
- b) The management report has been prepared in accordance with the applicable statutory requirements; and
- c) As a result of the acquired knowledge and understanding of the activities of the Company and the environment in which it operates, we have found no cases of material misrepresentation in the management report.

Mariy Apostolov *[signature, illegible]*
Managing Partner

Ivan Gidiyski *[signature, illegible]*
Registered auditor responsible for the audit

Grant Thornton Ltd.
Audit Firm with Reg. No. 032
27 May 2025
Bulgaria, Sofia city
26, Cherni Vrah Boulevard



Notes to the Financial Statements

1. General information and scope of business activity

The Company's principal scope of business activity is the management and leasing of real estate, as well as the provision of other real property-related services. The Company is registered with the Commercial Register under UIC 205789473.

The Company was incorporated as a joint stock company in 2019 as a result of a plan approved by the Board of Directors of House Market Bulgaria EAD for reorganisation, which involved the separation of its own real estate and the corresponding bank liabilities into the newly incorporated Company. In 2021, the Company Trade Estates Joint Stock Company for Investments in Real Estate S.A., Greece, was incorporated, which acquired the share capital and, respectively, became the sole owner of Trade Estates Bulgaria EAD.

The head office and registered address of the Company is 216 Okolovrasten Pat Str., Sofia City, Bulgaria.

The ultimate controlling entity is Fourlis Holding S.A., Greece, which owns 100% of the shares of Trade Estates Joint Stock Company for Investments in Real Estate S.A. The shares of Fourlis Holding S.A. are listed on the Athens Stock Exchange.

The Company has a one-tier governance system consisting of a Board of Directors with members Dimitrios Papoulis, Andreas Skyrlas, and Stavroula Moundanou. The manner of representation is either jointly by the two Executive Directors, Dimitrios Papoulis and Andreas Skyrlas, or by two of the procurators (authorised signatories), Milena Dimanova, Nicolaos Sfyroeras, and Nicolaos Yfantidis.

The Company had no personnel hired under employment contracts as of 31 December 2024.

2. Statement of compliance with IFRS and application of the going concern concept

2.1. Statement of compliance with IFRS, adopted by the EU

The financial statements of the Company have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) Accounting Standards, as elaborated and issued by the International Accounting Standards Board (IASB) and adopted by the European Union (EU) (IFRS Accounting Standards). Within the meaning of paragraph 1, item 8 of the Additional Provisions of the Accountancy Act, applicable in Bulgaria, they comprise International Accounting Standards (IAS), adopted in accordance with Regulation (EC) 1606/2002 of the European Parliament and of the Council.

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the information in these financial statements.

2.2. Application of the going concern concept

As of the date of these financial statements, management has made an assessment of the ability of the Company to continue as a going concern based on the information available for the foreseeable future. After making enquiries, the Board of Directors has a reasonable expectation that the Company has sufficient resources to continue operating in the foreseeable future. Accordingly, it continues to apply the going concern concept in preparing the annual financial statements.

3. New or amended standards and interpretations

4. New standards, amendments and interpretations of existing standards as of 1 January 2024

The Company has adopted the following new standards, amendments and interpretations of IFRS, issued by the International Accounting Standards Board and approved by the EU, which are applicable and effective for the financial statements of the Company for the annual period commencing on 1 January 2024, but do not have a material impact on the financial performance and position of the Company:

- Amendments to IAS 1, Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-current, effective from 1 January 2024, adopted by the EU;



- Amendments to IAS 1, Presentation of Financial Statements: Non-current Liabilities Linked to Financial Ratios, effective from 1 January 2024, adopted by the EU
- Amendments to IFRS 16, Amendments to IFRS 16 Lease: Lease Liability in a Sale and Leaseback, effective from 1 January 2024, adopted by the EU;
- Amendments to IAS 7 Statement of Cash Flows and IFRS 7 Financial Instruments: Disclosures: Supplier Finance Arrangements, effective from 1 January 2024, adopted by the EU;

4.1. Standards, amendments and interpretations not yet effective and not early adopted by the Company

As of the date of approval of these financial statements, new standards, amendments, and interpretations of existing standards have been issued but are not yet effective or have not been adopted by the EU for the financial year commencing on 1 January 2024 and have not been early applied by the Company. It is not expected that they will have a material impact on the Company's financial statements. Management expects all standards and amendments to be incorporated into the Company's accounting policy within the first period commencing after the date of their entry into force. Follows a list of the amendments to standards:

- Amendments to IAS 21 The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates: lack of exchangeability, effective 1 January 2025 r., not yet adopted by the EU;
- Annual Improvements, effective from 1 January 202., not yet adopted by the EU;
- Changes in Classification and Measurement of Financial Instruments (amendments to IFRS 9 and IFRS 7), effective from 1 January 2026, not yet adopted by the EU;
- IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, effective from 1 January 2027, not yet adopted by the EU;
- IFRS 19 Subsidiaries without Public Accountability: Disclosures, effective from 1 January 2027, not yet adopted by the EU.

5. Significant information on the accounting policy

5.1. General provisions

The most significant information regarding the accounting policies applied in preparing these financial statements is presented below.

The financial statements have been prepared on an accrual basis and in compliance with the historical cost convention, except for the property revaluation. Measurement bases are described in detail in the accounting policies below.

The financial statements have been prepared in Bulgarian leva, which is the functional currency of the Company. All amounts have been presented in thousands of Bulgarian leva (BGN'000) (including the comparatives for 2023) unless stated otherwise.

It should be noted that in preparing the accompanying financial statements, accounting estimates and assumptions have been used. Although these are based on information provided to management as of the date of preparation of the financial statements, the actual results may differ from the estimates and assumptions used.

5.2. Presentation of the financial statements

The financial statements have been presented in accordance with IAS 1 Presentation of Financial Statements.

The Company presents the statement of profit or loss and other comprehensive income in a single statement.

Two comparative periods are presented in the statement of financial position, where the Company has applied retrospectively the accounting policy, restated retrospectively items in the financial statements or reclassified items in the financial statements, and this has had a significant impact on the information in the statement of financial position as of the beginning of the previous period.

5.3. Foreign currency transactions

Foreign currency transactions are presented in the functional currency of the Company using the exchange rates prevailing at the dates of the transactions (spot exchange rate of the Bulgarian National Bank). Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from



the remeasurement of monetary items denominated in foreign currency at period-end exchange rates are recognised in profit or loss.

Non-monetary items measured at historical cost in foreign currency are translated using the exchange rates at the transaction date (not retranslated). Non-monetary items measured at fair value in foreign currency are translated using the exchange rates at the date when fair value was determined.

The exchange rate of the Bulgarian lev is pegged to the Euro in a ratio EUR = BGN 1.95583.

5.4. Operating expenses

Operating expenses are recognised in profit or loss upon utilisation of the service or as incurred.

5.5. Interest expenses

Interest expenses are reported currently under the effective interest rate method.

Borrowing costs are the interest on the loans of the Company originated by the parent company. Borrowing costs are expensed in the period in which they are incurred, in the statement of profit or loss and other comprehensive income, and reported in finance costs

5.6. Lease

5.6.1. The Company as a lessor

As a lessor, the Company classifies its leases as operating or finance leases.

A lease contract is classified as a finance lease if it transfers substantially all the risks and rewards associated with ownership of the underlying asset and as an operating lease if it does not transfer substantially all the risks and rewards associated with ownership of the underlying asset.

The Company earns rental income under operating leases of its investment property (see Note 5). Rentals are generally recognised on a straight-line basis over the lease term.

Assets under finance leases are reported on the statement of financial position of the Company as a receivable, at an amount equal to the net investment in the lease. Any gain on the sale of the assets is charged to the statement of profit or loss and other comprehensive income for the relevant period. Finance income is recognised based on a model reflecting a constant periodic rate of return on the remaining net investment.

5.7. Investment property

Investment properties are initially measured at cost, which includes the purchase price and any directly attributable expenditures, such as lawyer's fees, taxes on property transfers and other transaction costs.

The Company reports land and buildings held to earn rentals or for capital appreciation, accounted for using the fair value model, as investment properties.

Investment properties are initially measured at cost, which includes the purchase price and any directly attributable expenditures, such as lawyer's fees, taxes on property transfers and other transaction costs.

Investment properties are remeasured annually and are charged to the statement of financial position at their market values. The latter are evaluated by independent appraisers with professional qualifications and considerable professional experience based on evidence of market conditions.

Any gain or loss on changes in the fair value or the sale of investment property shall be recognised immediately in the profit or loss as „Changes in the fair value of investment property”.

5.8. Financial instruments

5.8.1. Recognition and derecognition

Financial assets and financial liabilities are recognised when the Company becomes a party to the contractual provisions of the financial instrument

Financial assets are derecognised when the contractual rights to the cash flows from the financial asset expire, or when the financial asset and substantially all the risks and rewards are transferred.



A financial liability is derecognised when it is extinguished, discharged, cancelled or expires.

5.8.2. Classification and initial measurement of financial assets

Financial assets are initially measured at fair value adjusted for transaction costs, except for the financial assets at fair value through profit or loss and trade receivables without a significant financial component. The initial measurement of financial assets at fair value through profit or loss through profit or loss is not adjusted for transaction costs, which are expensed as current expenses. The initial measurement of trade receivables without a significant financial component is the price of the transaction according to IFRS 15.

Financial assets are classified in the category of debt instruments at amortised cost.

The classification of the financial assets is determined by two key conditions:

- the business model of the Company for managing the financial asset, and
- the contractual cash flow characteristics of the financial asset.

All income and expenses relating to financial assets that are recognised in profit or loss are presented within finance costs, finance income or other financial items, except for impairment of trade receivables which is presented within other expenses

5.8.3. Subsequent reporting of financial assets

Financial assets at amortised cost

Financial assets are measured at amortised cost if the assets meet the following conditions and are not designated as measured at fair value through profit or loss:

- The Company manages the assets within a business model whose objective is to hold the financial assets and collect its contractual cash flows
- the contractual terms of the financial assets give rise to cash flows at specific dates that are solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding.

This category includes non-derivative financial assets like loans and receivables with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. After initial recognition, these are measured at amortised cost using the effective interest method. Discounting is omitted where the effect of discounting is immaterial. The Company's cash and cash equivalents, trade and other receivables fall into this category.

- **Trade receivables**

Trade receivables refer to amounts owed by customers for goods or services sold in the ordinary course of business. Usually, these are due for settlement within a short term and, therefore, are classified as current. Trade receivables are initially recognised in the amount of unconditional consideration unless they contain significant financing components. The Company holds its trade receivables to collect contractual cash flows and, therefore, measures them at amortised cost using the effective interest rate method. Discounting is omitted where the effect of discounting is immaterial.

5.8.4. Impairment of financial assets

IFRS 9's new impairment requirements use more forward-looking information to recognise expected credit losses – the 'expected credit loss' (ECL) model.

Instruments that fall within the scope of the new requirements include cash and cash equivalents, trade and other receivables.

Recognition of credit losses is no longer dependent on the occurrence of a credit loss event. Instead the Company considers a broader range of information when measuring expected credit losses, including past events, current conditions, reasonable and supportable forecasts that affect the expected collectability of the future cash flows of the instrument.

In applying this forward-looking approach, a distinction is made between:

- financial instruments that have not deteriorated significantly in credit quality since initial recognition or that have low credit risk ('Stage 1') and
- financial instruments that have deteriorated significantly in credit quality since initial recognition and whose credit risk is not low ('Stage 2').



- 'Stage 3' would cover financial assets that have objective evidence of impairment at the reporting date. However, none of the Group's financial assets fall into this category.

'12-month expected credit losses' are recognised for the first category while 'lifetime expected credit losses' are recognised for the second category. Expected credit losses are defined as the difference between all the contractual cash flows that are due to the Company and the cash flows that it actually expects to receive ('cash shortfalls'). This difference is discounted at the original effective interest rate (or credit-adjusted effective interest rate).

Measurement of the expected credit losses is determined by a probability-weighted estimate of credit losses over the expected life of the financial instrument.

Trade and other receivables

The Company makes use of a simplified approach in accounting for trade and other receivables as well as contract assets and records the loss allowance as lifetime expected credit losses. These are the expected shortfalls in contractual cash flows, considering the potential for default at any point during the life of the financial instrument.

Significant increase in credit risk

Expected credit losses are measured as an adjustment equal to the 12-month expected credit losses for Phase 1 assets or the expected credit losses over the life of Phase 2 or Phase 3 assets. An asset moves to phase 2 when its credit risk has increased significantly since initial recognition. IFRS 9 does not define what constitutes a significant increase in credit risk. In assessing whether an asset's credit risk has increased significantly, the Company considers qualitative and quantitative reasonable and supportable forward-looking information.

5.8.5. Classification and measurement of financial liabilities

The Company's financial liabilities comprise loans received, trade and other financial liabilities.

Financial liabilities are initially measured at fair value, and, where applicable, adjusted for transaction costs unless the Company designated a financial liability at fair value through profit or loss.

Subsequently, financial liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method except for derivatives and financial liabilities designated at fair value through profit or loss, which are carried subsequently at fair value through profit or loss (other than derivative financial instruments that are designated and effective as hedging instruments).

All interest-related charges and, if applicable, changes in an instrument's fair value that are reported in profit or loss are included within finance costs or finance income.

5.9. Income taxes

Tax expense recognised in profit or loss comprises the sum of deferred tax and current tax not recognised in other comprehensive income or directly in equity.

Current tax assets and/or liabilities represent those amounts payable to or receivable from tax authorities relating to current or prior accounting periods that are unpaid at the date of the financial statements. Current tax is payable on taxable income that differs from profit or loss in the financial statements. The computation of the income tax is based on the tax rates and tax laws enacted or substantively enacted at the end of the reporting period.

Deferred income taxes are calculated using the liability method for all temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities and their respective tax bases. Deferred tax is not provided on the initial recognition of an asset or liability unless the transaction affects tax or accounting profit.

Deferred tax assets and liabilities are not discounted. They are calculated using tax rates that are expected to apply to the period in which they are realised, provided that they have been enacted, or are expected to be enacted, by the end of the reporting period.

Deferred tax liabilities are recognised in full.

Deferred taxes are recognised only if it is probable that they will be utilised against future taxable profits. Regarding the management's judgement of the probability of occurrence of future taxable profits through which the deferred tax assets are to be utilised, see Note 4.12.



Deferred tax assets and liabilities are offset only if the Company has a right and intention to set off current tax assets against current tax liabilities by the same taxation authority.

The change in deferred tax assets or liabilities is recognised as a component of the tax income or expense in profit or loss unless it is related to items recognised in other comprehensive income or directly in equity, in which case the corresponding deferred tax is recognised in other comprehensive income or equity.

5.10. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and in bank accounts, and demand deposits and deposits maturing within 3 months.

5.11. Equity, reserves and dividend distribution

The Company's share capital represents the nominal (par) value of shares that have been issued

Other reserves consist of a translation reserve.

Retained earnings includes the current financial result and prior period accumulated profits and uncovered losses.

Dividend distributions payable to equity shareholders are included in Payables to related parties in the statement of financial position when the dividends have been approved in a general meeting of shareholders prior to the reporting date.

All transactions with the Company's owners are recorded separately within the statement of changes in equity.

5.12. Significant management judgement in applying accounting policies

The significant judgements made by management in applying the accounting policies of the Company that have the most significant effect on the financial statements are described below. The main sources of uncertainty in using accounting estimates are described in Note 5.13.

5.12.1. Deferred tax assets

The estimate of the probability of future taxable income for the utilisation of deferred tax assets is based on the most recently approved budget forecast, adjusted for significant non-taxable income and expenses and specific limitations on the carry forward of unused tax losses or credits. If reliable estimates of taxable income indicate that it is probable that a deferred tax asset will be utilised, particularly in cases where the asset can be utilised without a time limit, then the deferred tax asset is recognised in full. The recognition of deferred tax assets subject to specific legal or economic restrictions or uncertainties is assessed by management on a case-by-case basis, considering the particular facts and circumstances.

5.13. Estimation uncertainty

In preparing the financial statements, management makes a number of assumptions, estimates and judgements about the recognition and measurement of assets, liabilities, income and expenses.

Actual results may differ from these assumptions, estimates, and judgements of management, and in rare cases, these may conform fully to previously estimated results.

Information about the significant assumptions, estimates and judgements that have the most significant effect on the recognition and measurement of assets, liabilities, income and expenses is presented below.

5.13.1. Fair value measurement

Management employs techniques to estimate the fair value of investment property it owns. In applying valuation techniques, management makes maximum use of market data and assumptions that market participants would use in valuing an instrument. Where suitable market data is not available, management uses its best estimate of the assumptions that market participants would make. These estimates may differ from the actual prices that would be determined in an arm's length transaction between knowledgeable and willing parties at the end of the reporting period (see Note 22).



Handwritten signature and blue circular stamp of DEKAVE PREBODI SOFIA EOOD.

6. Investment property

The Company's investment property includes land and a building, representing a retail property located in Sofia city, Vitosha district, 216, Okolovrasten Pat Street. The retail property is leased to House Market Bulgaria EAD and used for the sale of furniture and household goods bearing the IKEA trademark.

For more information on determining the fair value of investment property, see Note 22.

The changes in the carrying amounts presented in the statement of financial position may be summarised as follows:

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Carrying amount as of 1 January	92 190	89 186
Net gain on changes in fair value	889	3 004
Carrying amount as of 31 December	93 079	92 190

In 2022, a contractual mortgage was established on the investment property owned by Trade Estates Bulgaria EAD as the Guarantor, covering the land property and the entire building, despite any subsequent changes in the purpose and/or reconstructions, aimed at securing the receivables of Eurobank Bulgaria AD (as a Debenture holder) and Eurobank S.A., Greece (as a Debenture holder's Agent and Debenture holder) in connection with a debenture loan originated from Trade Estates Joint Stock Company for Investments in Real Estate S.A., Greece, of EUR 70 million. The investment property was leased under an operating lease contract.

The 2024 rental income of BGN 7,292,256 (2023: BGN 6,945,006) was reported on the statement of profit or loss and other comprehensive income in line "Rental income".

The lease agreement with House Market Bulgaria EAD is concluded for a 15-year term, commencing on 19 August 2019, i.e. it ends on 19 September 2034. The annual rent is 6% of the turnover generated from the leased retail property but not less than the agreed-upon "Minimum guaranteed rent". The guaranteed yearly rent shall be indexed annually, and for 2024, it amounted to BGN 7,292 thousand or BGN 607,688 per month. During the reporting periods, the calculated variable rent did not exceed the agreed "Minimum guaranteed rent".

The terms and conditions of the lease agreements have been negotiated individually on a contract-by-contract basis, and therefore, each contract shall be considered separately. The lease contracts do not contain a requirement to observe specific financial indicators or other requirements beyond the lessor's property rights.

The future minimum lease proceeds are presented as follows:

	Minimum lease proceeds						Total BGN'000
	Within 1 year BGN'000	From 1 to 2 years BGN'000	From 2 to 3 years BGN'000	From 3 to 4 years BGN'000	From 4 to 5 years BGN'000	Over 5 years BGN'000	
31 December 2024	7 511	7 736	7 968	8 207	8 454	43 778	83 654
31 December 2023	7 292	7 511	7 736	7 968	8 207	52 232	90 946



[Handwritten signature]

7. Deferred tax assets and liabilities

Deferred tax assets occur as a result of temporary differences and may be presented as follows:

Deferred tax liabilities	1 January 2024	Recognised through profit or loss	31 December 2024
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Non-current assets			
Investment property	1 712	359	2 071
	1 712	359	2 071
Deferred tax liabilities	1 712		2 071
Recognised as:			
Net deferred tax liabilities	1 712		2 071

Deferred tax assets for the comparative period 2023 may be summarised as follows:

Deferred tax liabilities	1 January 2023	Recognised through profit or loss	31 December 2023
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Non-current assets			
Investment property	1 142	570	1 712
	1 142	570	1 712
Deferred tax liabilities	1 142		1 712
Recognised as:			
Net deferred tax liabilities	1 142		1 712

8. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents include the following components:

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Cash with banks and on hand denominated in:		
- Bulgarian leva	1 728	3 467
- EUR	131	50
Cash and cash equivalents	1 859	3 517

The Company has estimated expected credit losses on cash and cash equivalents. The estimated amount is less than 0.1% of the gross value of cash deposited with financial institutions and, therefore, has been deemed immaterial and has not been accrued in the Company's financial statements.

9. Equity

9.1. Share capital

The Company's registered capital consists of 52,758,203 ordinary shares, each with a nominal value of BGN 1. All shares vest the right to dividend and a liquidation share. Since 2021, the sole shareholder has been Trade Estates Joint Stock Company for Investments in Real Estate S.A., Greece.

9.2. Other reserves

Other reserves amount to (minus) BGN 1,919 thousand and represent a reserve from transformation which has occurred upon the incorporation of the Company in 2019 as the difference between the net value of property contributed in-kind of BGN 50,839 thousand (the fair value of the real estate of BGN 86,044 thousand and bank liabilities of BGN 35,205 thousand) and the value of the subscribed share capital of BGN 52,758 thousand.



9.3. Dividends

In 2024, the Company distributed a dividend to its sole owner in the amount of EUR 2,000 thousand or BGN 3,913 thousand (2023: EUR 3,600 thousand or BGN 7,041 thousand).

The dividends paid during the period amount to EUR 3,200 thousand or BGN 6,259 thousand (2023: EUR 4,500 thousand or BGN 8,801 thousand).

There is no tax on dividends distributed to foreign legal entities from the EU.

10. Loans from related parties

In 2022, the Company signed a loan contract with its sole owner, Trade Estates Joint Stock Company for Investments in Real Estate S.A., Greece, for an amount of EUR 13,800 thousand (BGN 26,990 thousand). The purpose of the loan is to refinance the syndicated bank loan with UniCredit Bulbank AD, DSK Bank EAD and Eurobank Bulgaria AD. The loan term is eight years, ending on 10 June 2029, and repayment is to be made in annual instalments according to a repayment schedule. The interest rate was renegotiated in January 2024 and made equal to the 3M EURIBOR plus a 2.5% margin. The loan is not secured.

The loan payables include the following financial liabilities:

	Current		Non-current	
	2024	2023	2024	2023
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Financial liabilities carried at amortised cost:				
Loan from related parties	1 080	810	24 291	25 371
Loan interest	454	106	-	-
Total carrying amount	1 534	916	24 291	25 371

The carrying amount of the loan is assumed to be a reasonable estimate of its fair value.

11. Trade and other payables

	2024	2023
	BGN'000	BGN'000
Trade payables	5	3
VAT payable	121	115
Other liabilities	11	10
Current trade and other payables	137	128

The net carrying amount of the current trade and other payables is assumed to be a reasonable estimate of their fair values.

12. Other income

The Company's other income of BGN 387 thousand (2023: BGN 387 thousand) is a quarterly reinvoiced garbage charge under the lease contract with House Market Bulgaria EAD.



13. Operating expenses

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Garbage charge	(387)	(387)
Tax on buildings	(173)	(173)
Costs of hired services	(56)	(59)
Property insurance	(7)	(6)
Other expenses	(1)	-
	<u>(624)</u>	<u>(625)</u>

14. Finance costs

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Interest expenses	(1 627)	(1 787)
Bank charges	(18)	(11)
	<u>(1 645)</u>	<u>(1 798)</u>

15. Income tax expense

The estimated tax expenses based on the effective tax rate of 10% for Bulgaria (2023: 10%), and the actual recognised tax expenses in profit or loss may be reconciled as follows:

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Profit before taxes	6 299	7 913
Tax rate	10%	10%
Estimated income tax expenses	<u>(623)</u>	<u>(791)</u>
Tax effect of:		
Decreases in the financial result for taxation purposes	359	570
Other adjustments	(70)	(31)
Current income tax expense	<u>(334)</u>	<u>(252)</u>
Deferred tax expenses:		
Occurrence and reversal of temporary differences	(359)	(570)
Income tax expenses	<u>(693)</u>	<u>(822)</u>

Note 7 provides information on the deferred tax assets and liabilities, including the amounts recognised directly in other comprehensive income.



Handwritten signature and blue circular stamp of DEKABE PREVDIM Sofia EOOD.

16. Related party transactions

The related parties of the Company are the owners, key management staff, and other persons described below.

If not stated expressly, the related party transactions have not been carried out under special terms and conditions and no guarantees have been provided or received.

16.1. Transactions with owners

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Purchases of services from Fourlis Holding S.A., Greece	(19)	(19)
Interest on loan originated from Trade Estates Joint Stock Company for Investments in Real Estate C.A, Greece	(1 627)	(1 787)
Dividends	(3 913)	(7 041)

16.2. Transactions with other related party under common control

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Rent of House Market Bulgaria EAD	7,292	6,945
Sale of services to House Market Bulgaria EAD	387	387

16.3. Transactions with key management staff

In 2024 and 2023, the key management staff was not paid remuneration.

17. Related party balances at the year-end

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Payables to Trade Estates Joint Stock Company for Investments in Real Estate C.A, Greece		
Non-current portion of the loan liability	24 291	25 371
Current portion of the loan liability	1 080	810
Interest liability	454	106
Dividends payable	4 694	7 041
	30 519	33 328
Payables to Fourlis Holding S.A., Greece		
Trade payables	-	10
	-	10
Total payables to related parties	30 519	33 338

18. Reconciliation of liabilities originating from financing activity

The changes in the Company's liabilities originating from financing activity may be classified as follows:

	Long-term loans BGN'000	Short-term loans BGN'000	Total BGN'000
1 January 2024	25 371	916	26 287
Cash flows:			
Principal payable	-	(810)	(810)
Interest payable	-	(1 279)	(1 279)
Non-cash changes:			
Interest accrual	-	1 627	1 627
Reclassification	(1 080)	1 080	-
31 December 2024	24 291	1 534	25 825



22. Risks related to financial instruments

Risk management objectives and policies

The Company is exposed to various risks regarding its financial instruments. For more information about the Company's financial assets and liabilities by categories, see Note 21. The most significant financial risks to which the Company is exposed are market risk, credit risk and liquidity risk.

The Company's risks are managed by the central administration of the Company in cooperation with the Board of Directors. It is a priority of management to ensure short-term and mid-term cash flows by reducing its exposure to financial markets.

The most significant financial risks to which the Company is exposed are described in the following paragraphs.

22.1. Market risk analysis

Due to the use of financial instruments, the Company is exposed to market risk, including the risk of changes in exchange rates, interest rate risk, and risk of changes in specific prices, which arise from the Company's operating and investing activities.

22.1.1. Currency risk

The majority of the Company's transactions are carried out in Bulgarian leva and euro. The Company is not exposed to foreign currency risk on sales, purchases and investments because they are not denominated in currencies other than the euro and Bulgarian leva. The Bulgarian lev is pegged to the euro at an exchange rate of BGN 1.95583 to EUR 1.

22.1.2. Interest rate risk

The Company's policy is directed towards minimising the interest rate risk upon long-term financing. As of 31 December 2024, the Company was exposed to the risk of changes in market interest rates on the loan provided by the sole owner, which bears a variable interest rate. All other financial assets and liabilities of the Company bear fixed interest rates.

The following tables illustrate the sensitivity of the annual net financial result after taxes and equity to a probable change in interest rates on variable-rate loans, based on the 3-month EURIBOR, with a change of +/- 0.37% (2023: +/- 0.53%). These changes are assessed as probable based on observations of current market conditions. The calculations are based on the change in the average market interest rate and on financial instruments held by the Company at the end of the reporting period that are sensitive to interest rate changes. All other parameters are assumed constant.

31 December 2024	Net financial result		Equity	
	Interest rate increase	Interest rate decrease	Interest rate increase	Interest rate decrease
Loan (3M EURIBOR +/-0.37%)	(84)	84	(84)	84
31 December 2023	Net financial result		Equity	
	Interest rate increase	Interest rate decrease	Interest rate increase	Interest rate decrease
Loan (3M EURIBOR +/-0.53%)	(125)	125	(125)	125



22.2. Credit risk analysis

Credit risk is the risk that a counterparty will not pay its liability to the Company. The Company is exposed to this type of risk in connection with various financial instruments, such as receivables from customer and depositing of funds. The exposure of the Company to credit risk is limited to the carrying amount of financial assets recognised at the end of the reporting period, as set out below:

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Groups of financial assets – carrying amounts:		
Cash and cash equivalents	1 859	3 517
Carrying amount	1 859	3 517

The Company regularly monitors defaults of its customers and other counterparties, established individually or in groups, and uses this information to control credit risk. It is a policy of the Company to transact only with counterparties that have good credit ratings. The Company's management considers all of the above financial assets that were neither impaired nor matured during the reporting periods to be financial assets with high credit ratings.

The Company has not pledged its financial assets as collateral under other transactions.

As of the date of the financial statements, there were no past due trade and other receivables.

Regarding trade and other receivables, the Company is not exposed to significant credit risk from an individual counterparty or a group of counterparties with similar characteristics. Trade receivables consist of the lessee of the investment property, House Market Bulgaria EAD, a related party – a member of the group of Fourlis Holding S.A., Greece. There has been no case of non-payment so far.

Credit risk associated with cash and cash equivalents, money market funds, unsecured bonds, and derivative financial instruments is considered immaterial, as the counterparties are banks with good reputations and high external credit ratings.

No impairment loss has been recognised in respect of cash and cash equivalents. The carrying amounts described above represent the maximum possible exposure to credit risk of the Company with respect to these financial instruments.

The Company applies the simplified model of recognising lifelong expected credit losses under IFRS 9 to all trade receivables as they have no significant financial component.

22.3. Liquidity risk analysis

Liquidity risk is the risk that the Company may not be able to pay its liabilities. The Company satisfies its liquidity needs by carefully monitoring payments under the repayment schedules of its long-term financial liabilities and cash inflows and outflows arising from its operating activities. Liquidity needs are monitored for various periods. Long-term liquidity needs, for periods of 180 and 360 days, are determined on a monthly basis. The need for liquid funds is compared with the loans available to identify surpluses or deficits. This analysis determines whether the available loans will be sufficient to meet the Company's needs for the relevant period.

The Company holds cash on hand to meet its liquidity needs for periods of up to 30 days. Funds for long-term liquidity needs are provided through loans in a suitable amount.

As of 31 December 2024, the maturities of the Company's contractual obligations (containing interest payments, where applicable) are summarised as follows:

31 December 2024	Current		Non-current	
	Within 6 months BGN'000	From 6 to 12 months BGN'000	From 1 to 5 years BGN'000	Over 5 years BGN'000
Loans from related parties	454	1 080	5 128	19 163
Trade and other payables	5	-	-	-
Payables to related parties	-	4 694	-	-
Total	459	5 774	5 128	19 163



The maturities of the Company's contractual obligations in the previous reporting period are summarised as follows:

31 December 2023	Current		Non-current	
	Within 6 months BGN'000	From 6 to 12 months BGN'000	From 1 to 5 years BGN'000	Over 5 years BGN'000
Loans from related parties	106	810	4 858	20 513
Trade and other payables	3	-	-	-
Payables to related parties	-	7 051	-	-
Total	109	7 861	4 858	20 513

The amounts disclosed in this liability maturity analysis are the undiscounted cash flows under the contracts, which may differ from the carrying amounts of the liabilities as of the reporting date.

Financial assets as a means to manage the liquidity risk

In assessing liquidity risk management, the Company reports the estimated cash flows from financial instruments, specifically available cash and trade receivables. The available cash and trade receivables do not significantly exceed current cash outflow needs. According to the concluded contracts, all cash flows from trade and other receivables are due within six months.

23. Fair value management of non-financial assets

The Company's investment property comprises land and a building, representing a single retail property located in Sofia city.

The assessment of the fair value hierarchy is classified as Level 3 since significant unobservable data has been used:

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Investment property:		
Retail property – Level 3	93 079	92 190

As of 31 December 2024 and 31 December 2023, the fair value of the Company's investment property was assessed based on valuation reports drawn up by independent licensed valuers.

Land and a retail building (Level 3)

The fair value of the retail property has been assessed using both the market approach and the income approach, with a weight of 20% to 80% for each approach.

By applying the market approach, the fair value of the property is based on comparative data for other retail properties available for sale or sold in the area surrounding the property, as well as in Sofia as a whole. After analysing the comparative data and taking into account the unique characteristics of the property being evaluated, a price of 2,800 EUR/m² was applied for the retail space and 900 EUR/m² for the ancillary and storage space. The fair value of the investment properties, as estimated using the market approach, was EUR 45,440 thousand.

The income approach is based on the discounted cash flow (DCF) method, according to which expected rental income is capitalised, net of operating expenses, using a discount rate that corresponds to the sum of a risk-free rate plus an additional risk premium adjusted for various factors and market conditions. The method takes into account projected cash flows over 10 years, including an estimated sales value at the end of the period.

Another underlying assumption is that the evaluated property will continue to be leased to IKEA according to the lease contract concluded with House Market Bulgaria EAD in 2019, which spans a period of 30 years (15 years plus a 15-year extension).

Applying a rental price ranging from 3 EUR/m² to 11 EUR/m² depending on the type of the space (retail, warehouse or ancillary space) and a discount factor of 9.5%, the fair value of the investment properties was estimated at EUR 48,128 thousand. The fair value would increase if the rental value increases or the discount factor decreases. The valuation is sensitive to changes in these assumptions.



Applying the market approach and income approach, as described above, the fair value of the investment properties was estimated at EUR 47,590 thousand.

The opening balance of non-financial assets at Level 3 may be reconciled with their closing balance as of the reporting date, as follows:

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Carrying amount as of 1 January	92 190	89 186
Net gain on changes in fair values	889	3 004
Carrying amount as of 31 December	93 079	92 190

24. Capital management policies and procedures

The capital management objectives of the Company are as follows:

- to ensure the Company's ability to continue to exist as a going concern; and
- To ensure adequate returns for the owners by pricing its products and services in consideration of its risk appetite.
- To meet the requirements imposed by third parties on the entity in connection with third party financing or licensing activities (banks, debenture holders etc.).

The Company monitors the capital based on the ratio of adjusted capital to net debt.

The Company determines the adjusted capital based on the carrying amount of the equity and subordinated debt reported on the statement of financial position.

The subordinated debt includes the unsecured loans originating from the parent company.

The net debt includes the sum of all trade and other payables less the carrying amount of cash and cash equivalents.

The capital for the presented reporting periods may be analysed as follows:

	2024 BGN'000	2023 BGN'000
Equity	62 212	60 519
+Subordinated debt	25 825	26 287
Adjusted capital	88 037	86 806
Total liabilities	4 831	7 194
- Cash and cash equivalents	(1 859)	(3 517)
Net debt	2 972	3 677
Ratio of adjusted capital to net debt	1:0.03	1:0.04

25. Events after the end of the reporting period

No adjusting or significant non-adjusting events have occurred between the date of the financial statements and the date of authorisation for issue, except for the following non-adjusting event:

Following a hacking attack on the IT systems of Furlis Group at the end of 2024, the process of restoring the Group's systems, including those of the Company, commenced actively in January 2025 and continued until February 2025. Ongoing activities are carried out to enhance the levels of protection and secure processes more reliably.



26. Authorisation of the financial statements

The financial statements for the year ended 31 December 2024 (including comparatives) were authorised for issue by the Board of Directors on 15 April 2025.

I, the undersigned Dobrinka Petrova Krasteva, holder of a Letter of Confirmation No. 00336-1 of 19 March 2018, issued by the Consular Relations Directorate of the Ministry of Foreign Affairs, certify the accuracy of my translation from Bulgarian into English of the attached document (Financial statements of Trade Estates Bulgaria EAD for the year ended 31 December 2024 and an Independent Auditor's Report thereon). The translation consists of 30 /thirty/ pages.

Translator: Dobrinka Petrova Krasteva



Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

ТРЕЙД ЕСТЕЙТС БЪЛГАРИЯ ЕАД

31 декември 2024 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	
Доклад на независимия одитор	
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	5

Годишен доклад за дейността

1. Обща информация. Собственост и управление

Основната дейност на Трейд Естейтс България ЕАД се състои в управление и отдаване под наем на недвижими имоти и предоставянето на други услуги, свързани с недвижими имоти. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 205789473.

Дружеството е основано като акционерно дружество през 2019 г. в резултат на одобрения от съвета на директорите на Хаус Маркет България ЕАД план за преобразуване чрез отделяне на собствен недвижим имот и съответните банкови задължения в новоучреденото дружество. През 2021 г. е основано дружеството „Трейд Естейтс Акционерно Дружество за Инвестиции в Недвижимо Имущество“ С.А., Гърция, което придобива акционерния капитал и съответно става едноличен собственик на Трейд Естейтс България ЕАД.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е ул. "Околовръстен път" №216, гр. София, България.

Крайното контролиращо предприятие майка е Фурлис Холдинг С.А., Гърция, която притежава 100% от акциите на „Трейд Естейтс Акционерно Дружество за Инвестиции в Недвижимо Имущество“ С.А. Акциите на Фурлис Холдинг С.А. се котират на Атинската фондова борса.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна и включва Съвет на директорите с членове Димитриос Папулис, Андреас Скирлас и Ставула Мундану. Начинът на представяване е заедно от двамата изпълнителни директори Димитриос Папулис и Андреас Скирлас или заедно от двамата от прокуристите Милена Диманова, Николаос Сфироерас и Николаос Ифантидис.

Дружеството не извършва научноизследователска и развойна дейност.

Дружеството не притежава собствени акции и съответно не е извършвало сделки с такива.

През 2024 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са придобивали, притежавали или прехвърляли акции на Дружеството, нито са имали права да придобиват акции на Дружеството.

През 2024 г. ключовият управленски персонал не е получавал възнаграждения.

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

Прокуристите нямат участия в управлението или собствеността на други дружества

Участията на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорен съдружник, притежаващ повече от 25 на сто от капитала на друго дружество са както следва:

Димитриос Папулис:

- Емос Партнърс ЕООД, София, България.

Андреас Скирлас:

- Andreas Skyrilas & Sia Omorrythmi Etaireia, Палео Фалиро, Гърция;
- Business Skills Ite, Атина, Гърция.

Участията на членовете на Съвета на директорите в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, към 31 декември 2024 г., са както следва:

Димитриос Папулис:

- Trade Estates REIC, Атика, Гърция – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;

Ставула Мундану:

- Ktimatodomi Techniki Touristiki Nautiliaki Georgiki Kai Emporiki Monoprosopi Anonymh Etaireia, Атика, Гърция – член на Съвета на директорите;

- Volyrenco Anaptixi Kai Ekmetalefsi Akiniton Monoprosopi Anonimi Eteria, Атика, Гърция – член на Съвета на директорите;
- Mantenko Anaptixi Kai Ekmetalefsi Akiniton Monoprosopi Anonimi Eteria, Атика, Гърция – член на Съвета на директорите;
- Rets Kataskevastiki Anonymi Etaireia, Кифисия, Гърция – член на Съвета на директорите;
- Polikenco Anaptixi Kai Ekmetallefsi Akiniton Monoprosopi Anonymi Etaireia, Атика, Гърция – член на Съвета на директорите.

Андреас Скирлас:

- Andreas Skyrilas & Sia Omorhythmi Etaireia, Палео Фалиро, Гърция – управител;
- Trade Estates Cyprus Limited, Левкосия, Кипър – управител;
- H.M. Estates Cyprus Limited, Левкосия, Кипър – управител;
- Ktimatodomi Techniki Touristiki Nautiliaki Georgiki Kai Emporiki Monoprosopi Anonymh Etaireia, Атика, Гърция – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите;
- Volyrenco Anaptixi Kai Ekmetalefsi Akiniton Monoprosopi Anonimi Eteria, Атика, Гърция – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите;
- Mantenko Anaptixi Kai Ekmetalefsi Akiniton Monoprosopi Anonimi Eteria, Атика, Гърция – изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите;
- Gyalou Monoprosopi Anonymi Etairia Emporikon, Touristikon Drastiriotiton Kai Ekmetalleusis Akiniton, Атика, Гърция – председател на Съвета на директорите;
- Rets Kataskevastiki Anonymi Etaireia, Кифисия, Гърция – председател на Съвета на директорите;
- Evitenco Anaptixi Kai Ekmetalleusi Akiniton S.A., Атина, Гърция – член на Съвета на директорите.

Прокуристите нямат участия в управлението или собствеността на други дружества.

През годината не са сключвани договори по чл. 240б от Търговския закон.

2. Основни рискове, пред които е изправено Дружеството. Използвани от предприятието финансови инструменти. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от ръководството, чийто приоритет е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

През 2024 г. Дружеството не е използвало деривативни финансови инструменти в дейността си. Основните финансови инструменти са търговски и други вземания, задължения по получени заеми, търговски и други задължения.

През 2024 г. Дружеството понася непосредствени ефекти от операционните рискове при осъществяването на дейността си като в края на ноември 2024 г. става обект на хакерска атака, която рефлектира в съществени нарушения при функциониране на ИТ системите на Дружеството и цялостните му операции. Благодарение на ефективните усилия на ангажирани в областта специалисти, нормалното им функциониране е възстановено през февруари 2025 г., като се извършват продължаващи дейности, насочени към повишаване на нивата на защита и по-надеждното обезпечаване на процесите.

Повече информация относно най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, е представена в пояснение 21 към финансовия му отчет.

3. Финансово състояние, резултати от дейността, екология и персонал

През 2024 г. Дружеството отчита спад на оперативната печалба с 1 767 хил. лв. (18.2%), което е основно следствие от по-ниската с 2 115 хил. лв. спрямо 2023 г. печалба от промяна на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Приходите от наем бележат ръст от 5%,

което съответства на договорената ежегодна индексация на „Минималния гарантиран наем“, като оперативните разходи остават на нивото от предходната година.

Финансовите разходи бележат спад с 153 хил. лв. или 8.5% в следствие на предоговорения лихвен процент с едноличния си собственик Трейд Естейтс Акционерно Дружество за Инвестиции в Недвижимо Имущество“ С.А., Гърция, както и намалението на главницата по заема с плащането по договорния погасителен план.

Подробна информация относно приходите, разходите и балансните позиции на Дружеството през текущия и сравнимия период, е представена във финансовия отчет, за годината приключваща на 31 декември 2024 г.

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

Дружеството няма нает персонал по трудови правоотношения към 31 декември 2024 г.

Дейността на Трейд Естейтс България ЕАД е непроизводствена и не оказва пряко въздействие върху околната среда и нейното замърсяване.

Дружеството не влага нематериални ресурси за осъществяването на дейността си.

4. Предвиждано развитие

Дружеството ще продължи дейността си и в бъдеще при условията на сключения договор за наем с Хаус Маркет България ЕАД. Очакванията за следващия период са приходите от наем да нараснат в съответствие договорената индексация на „Минималния гарантиран наем“. Ръководството не очаква да има спад в цените на недвижимите имоти в региона, които да се отразят негативно на справедливата стойност на инвестиционния имот и съответно да повлияят отрицателно на финансовия резултат.


Не се предвиждат сделки от съществено значение за дейността на Дружеството, извън потенциалните касаещи бъдещото му развитие.


5. 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, с изключение на следното некоригиращо събитие:

След извършена хакерска атака срещу ИТ системите на Furlis Group в края на 2024 г., процесът на възстановяване на системите на групата, в т.ч. на Дружеството стартира активно през януари 2025 г. и продължава до февруари 2025 г. В ход са продължаващи дейности, насочени към повишаване на нивата на защита и по-надеждното обезпечаване на процесите.

15 април 2025 г.
гр. София


Николаос Ифантидис
Прокурис


Милена Диманова
Прокурис

Грант Торнтон ООД

адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: бул. Княз Борис І №111, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
Трейд Естейтс България ЕАД
ул. Околовръстен път №216
гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Трейд Естейтс България ЕАД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2024 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация относно счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на CMCEC)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет;
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител

Иван Гидийски
Регистриран одитор отговорен за одита

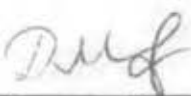
Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество с рег. № 032

27 май 2025 г.
България, гр. София,
бул. Черни връх №26

Отчет за финансовото състояние

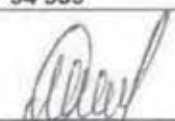
Активи	Пояснение	31 декември 2024 хил. лв.	31 декември 2023 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	93 079	92 190
Нетекущи активи		<u>93 079</u>	<u>92 190</u>
Текущи активи			
Предплащания и други активи		1	5
Пари и парични еквиваленти	7	1 859	3 517
Текущи активи		<u>1 860</u>	<u>3 522</u>
Общо активи		<u>94 939</u>	<u>95 712</u>
Собствен капитал и пасиви			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	8.1	52 758	52 758
Други резерви	8.2	(1 919)	(1 919)
Неразпределена печалба		11 373	9 680
Общо собствен капитал		<u>62 212</u>	<u>60 519</u>
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Нетекущи заеми от свързани лица	9	24 291	25 371
Отсрочени данъчни пасиви	6	2 071	1 712
Нетекущи пасиви		<u>26 362</u>	<u>27 083</u>
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми от свързани лица	9	1 534	916
Текущи задължения към свързани лица	16	4 694	7 051
Търговски и други задължения	10	137	128
Задължения за данък върху дохода		-	15
Текущи пасиви		<u>6 365</u>	<u>8 110</u>
Общо пасиви		<u>32 727</u>	<u>35 193</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>94 939</u>	<u>95 712</u>

Съставил:

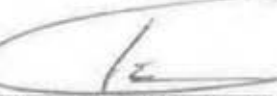

/Десислава Христова/

Дата: 15 април 2025 г.

Прокурист:


/Милена Диманова/

Прокурист:


/Николаос Ифантидис/

С одиторски доклад от: 27.05.2025
Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов
Управител

Иван Гидийски
Регистриран одитор,
отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от 1 до 25 представляват неразделна част от него.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Приходи от наеми	5	7 292	6 945
Други приходи	11	387	387
Оперативни разходи	12	(624)	(625)
Промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5	889	3 004
Печалба от оперативна дейност		7 944	9 711
Финансови разходи	13	(1 645)	(1 798)
Печалба преди данъци		6 299	7 913
Разходи за данък върху дохода	14	(693)	(822)
Печалба за годината		5 606	7 091
Общо всеобхватен доход за годината		5 606	7 091

Съставил: 
/Десислава Христова/

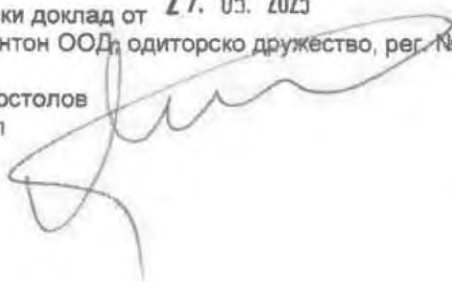
Дата: 15 април 2025 г.

Прокурист: 
/Милена Диманова/

Прокурист: 
/Николаос Ифантидис/

С одиторски доклад от 27. 05. 2025
Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов
Управител



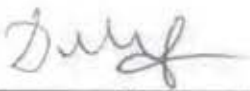
Иван Гидийски
Регистриран одитор
отговорен за одита



Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	52 758	(1 919)	9 680	60 519
Дивиденди	-	-	(3 913)	(3 913)
Сделки със собствениците	-	-	(3 913)	(3 913)
Печалба за годината	-	-	5 606	5 606
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	5 606	5 606
Салдо към 31 декември 2024 г.	52 758	(1 919)	11 373	62 212

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	52 758	(1 919)	9 630	60 469
Дивиденди	-	-	(7 041)	(7 041)
Сделки със собствениците	-	-	(7 041)	(7 041)
Печалба за годината	-	-	7 091	7 091
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	7 091	7 091
Салдо към 31 декември 2023 г.	52 758	(1 919)	9 680	60 519

Съставил: 
/Десислава Христова/

Дата: 15 април 2025 г.

Прокурист: 
/Милена Диманова/

Прокурист: 
/Николаос Ифантидис/

С одиторски доклад от 27. 05. 2025
Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов
Управител

Иван Гидийски
Регистриран одитор
отговорен за одита

Отчет за паричните потоци

Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Оперативна дейност		
Печалба преди данъци	6 299	7 913
Корекции	756	(1 206)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(889)	(3 004)
Разходи за лихви	1 645	1 798
Нетни промени в оборотния капитал	2	(640)
Промяна в търговските и други вземания	4	-
Промяна в търговските и други задължения	(2)	(640)
Нетни промени в оборотния капитал	(360)	(166)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	6 697	5 901
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	17 (810)	(810)
Плащания на лихви	17 (1 279)	(2 070)
Плащания на дивиденди	8.3 (6 259)	(8 801)
Плащания на други финансови разходи	(7)	(11)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(8 355)	(11 692)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(1 658)	(5 791)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	3 517	9 308
Пари и парични еквиваленти в края на годината	7 1 859	3 517

Съставил:


/Десислава Христова/

Дата: 15 април 2025 г.

Прокурист:


/Милена Диманова/

Прокурист:


/Николаос Ифантидис/

С одиторски доклад от 27. 05. 2025
Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. № 032

Марий Апостолов
Управител

Иван Гидийски
Регистриран одитор,
отговорен за одита

Пояснения към финансовия отчет

1. **Обща информация и предмет на дейност**

Основната дейност на Трейд Естейтс България ЕАД се състои в управление и отдаване под наем на недвижими имоти и предоставянето на други услуги, свързани с недвижими имоти. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 205789473.

Дружеството е основано като акционерно дружество през 2019 г. в резултат на одобрения от съвета на директорите на Хаус Маркет България ЕАД план за преобразуване чрез отделяне на собствен недвижим имот и съответните банкови задължения в новоучреденото дружество. През 2021 г. е основано дружеството „Трейд Естейтс Акционерно Дружество за Инвестиции в Недвижимо Имущество“ С.А., Гърция, което придобива акционерния капитал и съответно става едноличен собственик на Трейд Естейтс България ЕАД.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е ул. "Околовръстен път" №216, гр. София, България.

Крайното контролиращо предприятие майка е Фурлис Холдинг С.А., Гърция, която притежава 100% от акциите на „Трейд Естейтс Акционерно Дружество за Инвестиции в Недвижимо Имущество“ С.А. Акциите на Фурлис Холдинг С.А. се котират на Атинската фондова борса.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна и включва Съвет на директорите с членове Димитриос Папулис, Андреас Скирлас и Ставрула Мундану. Начинът на представяване е заедно от двамата изпълнителни директори Димитриос Папулис и Андреас Скирлас или заедно от двама от прокуристите Милена Диманова, Николаос Сфироерас и Николаос Ифантидис.

Дружеството няма нает персонал по трудови правоотношения към 31 декември 2024 г.

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

2.1. **Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС**

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

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

2.2. **Прилагане на принципа за действащо предприятие**

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

3. **Нови или изменени стандарти и разяснения**

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. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, е представена по-долу.

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на преоценката на имоти. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

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 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

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.

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.

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

4.4. Оперативни разходи

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

4.5. Разходи за лихви

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

Разходите по заеми представляват лихви по заемите на Дружеството предоставени от предприятието майка. Разходите по заеми да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.6. Лизинг

4.6.1. 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 (вижте пояснение 5). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

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

4.7. Инвестиционни имоти

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

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сграда, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит, 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 на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“.

4.8. Финансови инструменти

4.8.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.8.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

Финансовите активи се класифицират в категорията дългови инструменти по амортизирана стойност.

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

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

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

4.8.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

- **Търговски вземания**

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

4.8.4. Обезценка на финансовите активи

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

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват парите и паричните еквиваленти, търговските и другите вземания.

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

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

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

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

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

Търговски и други вземания

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Значително увеличение на кредитния риск

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

4.8.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

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

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

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

4.9. Данъци върху дохода

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

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

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.12.

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

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

4.10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от парични средства в брой и по банкови сметки и безсрочни депозити и депозити до 3 месеца.

4.11. Собствен капитал, резерви и разпределение на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват резерв от преобразуване.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

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

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.13.

4.12.1. Отсрочени данъчни активи

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

4.13. 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.

4.13.1. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на притежаваните от него инвестиционни имоти. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 22).

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земя и сграда, представляващи един търговски имот в гр. София, район Витоша, ул. "Околовръстен път" №216. Търговският имот е отдаден под наем на Хаус Маркет България ЕАД и е използван за дейността на продажба на мебели и стоки за дома под търговската марка ИКЕА.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 22.

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

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	92 190	89 186
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	889	3 004
Балансова стойност към 31 декември	93 079	92 190

През 2022 г. е учредена договорна ипотека върху инвестиционния имот, собственост на Трейд Естейтс България ЕАД, в качеството му Поръчител, обхващащ поземления имот и цялата сграда, независимо от последващи промени в предназначението и/или преустройства, с цел обезпечаване на вземанията на Юробанк България АД (като Облигационер) и Юробанк С.А., Гърция (като Агент на облигационерите и Облигационер) във връзка с емитиран облигационен заем от Трейд Естейтс Акционерно Дружество за Инвестиции в Недвижимо Имущество С.А., Гърция в размер на 70 млн. евро. Инвестиционния имот е отдаван под наем по договор за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2024 г., възлизащи на 7,292,256 лв. (2023 г.: 6,945,006 лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наеми“.

Договорът за наем с Хаус Маркет България ЕАД е сключен за срок от 15 години, считано от 19.08.2019 г., т.е. до 19.09.2034 г. Годишния наем възлиза на 6% от оборота, генериран в наетия търговски имот, но не по-малко от договорения „Минимален гарантиран наем“. Гарантирания годишен наем се индексира ежегодно, като за 2024 г. той възлиза на 7 292 хил. лв. или 607 688 лв. на месец. През отчетните периоди изчислената променлива наемна цена не е надхвърлила договорения „Минимален гарантиран наем“.

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						
	До 1 година хил. лв.	от 1 до 2 години хил. лв.	от 2 до 3 години хил. лв.	от 3 до 4 години хил. лв.	от 4 до 5 години хил. лв.	над 5 години хил. лв.	Общо хил. лв.
31 декември 2024 г.	7 511	7 736	7 968	8 207	8 454	43 778	83 654
31 декември 2023 г.	7 292	7 511	7 736	7 968	8 207	52 232	90 946

6. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2024 г.	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2024 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1 712	359	2 071
	1 712	359	2 071
Отсрочени данъчни пасиви	1 712		2 071
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 712		2 071

Отсрочените данъци за сравнителния период 2023 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви	1 януари 2023 г.	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2023 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1 142	570	1 712
	1 142	570	1 712
Отсрочени данъчни пасиви	1 142		1 712
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 142		1 712

7. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	1 728	3 467
- евро	131	50
Пари и парични еквиваленти	1 859	3 517

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

8. Собствен капитал

8.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 52,758,203 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял. от 2021 г. едноличен акционер е „Трейд Естейтс Акционерно Дружество за Инвестиции в Недвижимо Имущество“ С.А., Гърция.

8.2. Други резерви

Другите резерви в размер на (минус) 1 919 хил. лв. представляват резерв от преобразуване, възникнал при учредяването на дружеството през 2019 г., като разлика между нетната стойност на апортираното имущество в размер на 50 839 хил. лв. (справедливата стойност на недвижимите имоти в размер на 86 044 хил. лв. и банковите задължения в размер на 35 205 хил. лв.) и стойността на записания акционерен капитал в от 52 758 хил. лв.

8.3. Дивиденди

През 2024 г. Дружеството е разпределило на едноличния си собственик дивиденди в размер на 2 000 хил. евро или 3 913 хил. лв. (2023 г.: 3 600 хил. евро или 7 041 хил. лв.).

Изплатените през периода дивиденди са в размер на 3 200 хил. евро или 6 259 хил. лв. (2023 г.: 4 500 хил. евро или 8 801 хил. лв.).

Не се дължи данък върху дивидентите за чуждестранни юридически лица от ЕС.

9. Получени заеми от свързани лица

През 2022 г. Дружеството сключва договор за заем с едноличния си собственик Трейд Естейтс Акционерно Дружество за Инвестиции в Недвижимо Имущество" С.А., Гърция за сумата от 13 800 хил. евро (26 990 хил. лв.). Целта на заема е да се рефинансира синдикирания банков заем с УниКредит Булбанк АД, Банка ДСК ЕАД и Юробанк България АД. Срокът на заема е за осем години до 10 юни 2029 г., като погасяването ще се извършва на годишни вноски съгласно погасителен план. Лихвения процент е предоговорен през януари 2024 г. и се състои от 3М EURIBOR с 2.5% надбавка. Заемът не е обезпечен.

Задълженията по заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2024	2023	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Заем от свързани лица	1 080	810	24 291	25 371
Начислена лихва по заем	454	106	-	-
Общо балансова стойност	1 534	916	24 291	25 371

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

10. Търговски и други задължения

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Търговски задължения	5	3
ДДС за внасяне	121	115
Други задължения	11	10
Текущи търговски и други задължения	137	128

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

11. Други приходи

Другите приходи на Дружеството в размер на 387 хил. лв. (2023 г.: 387 хил. лв.) представляват префактурирани на тримесечие такса битови отпадъци в съответствие с договора за наем с Хаус Маркет България ЕАД.

12. Оперативни разходи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Такса битови отпадъци	(387)	(387)
Данък сгради	(173)	(173)
Разходи за външни услуги	(56)	(59)
Имуществени застраховки	(7)	(6)
Други разходи	(1)	-
	(624)	(625)

13. Финансови разходи

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Разходи за лихви	(1 627)	(1 787)
Банкови такси	(18)	(11)
	(1 645)	(1 798)

14. Разходи за данък върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2023 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане	6 299	7 913
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	(623)	(791)
Данъчен ефект от:		
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	359	570
Други корекции	(70)	(31)
Текущ разход за данък върху дохода	(334)	(252)
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(359)	(570)
Разходи за данък върху дохода	(693)	(822)

Пояснение 6 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал, и други описани по-долу.

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

15.1. Сделки със собствениците

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Покупки на услуги от Фурлис Холдинг С.А., Гърция	(19)	(19)
Лихви по предоставен заем от Трейд Естейтс Акционерно Дружество за Инвестиции в Недвижимо Имущество С.А, Гърция	(1 627)	(1 787)
Дивиденди	(3 913)	(7 041)

15.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Наем на Хаус Маркет България ЕАД	7,292	6,945
Продажба на услуги на Хаус Маркет България ЕАД	387	387

15.3. Сделки с ключов управленски персонал

През 2024 г. и 2023 г. ключовият управленски персонал не е получавал възнаграждения.

16. Разчети със свързани лица в края на годината

	2024	2023
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към Трейд Естейтс Акционерно Дружество за Инвестиции в Недвижимо Имущество С.А, Гърция		
Нетекущо задължение по заем	24 291	25 371
Текущо задължение по заем	1 080	810
Задължение за лихви	454	106
Задължение за дивиденди	4 694	7 041
	30 519	33 328
Задължения към Фурлис Холдинг С.А., Гърция		
Търговски задължения	-	10
	-	10
Общо задължения към свързани лица	30 519	33 338

17. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2024 г.	25 371	916	26 287
Парични потоци:			
Плащане на главница	-	(810)	(810)
Плащане на лихва	-	(1 279)	(1 279)
Непарични промени:			
Начисляване на лихва	-	1 627	1 627
Прекласифициране	(1 080)	1 080	-
31 декември 2024 г.	24 291	1 534	25 825

	Дългосрочни заеми хил. лв.	Краткосрочни заеми хил. лв.	Общо хил. лв.
1 януари 2023 г.	26 181	1 199	27 380
Парични потоци:			
Плащане на главница	-	(810)	(810)
Плащане на лихва	-	(2 070)	(2 070)
Непарични промени:			
Начисляване на лихва	-	1 787	1 787
Прекласифициране	(810)	810	-
31 декември 2023 г.	25 371	916	26 287

18. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти.

19. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни гаранционни и правни искиове към Дружеството.

20. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Пари и парични еквиваленти	7	1 859	3 517
		1 859	3 517
Финансови пасиви	Пояснение	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Получени заеми от свързани лица	9	25 825	26 287
Търговски задължения	10	5	3
Задължения към свързани лица (без аванси)	16	4 694	7 051
		30 524	33 341

Вижте пояснение 4.8 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 21.

21. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 20. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да

осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Най-същественият финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

21.1. Анализ на пазарния риск

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

21.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. Дружеството не е изложено на валутен риск при продажби, покупки и заемни средства, защото те не са деноминирани във валута, различна от евро и български лев. Българският лев е с фиксиран курс към еврото от 1.95583 лева за 1 евро.

21.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2024 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по заема от едноличния собственик, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на 3-месечен EURIBOR, в размер на +/- 0.37% (2023 г.: +/- 0.53%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюденията на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2024 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заем (3M EURIBOR +/-0.37%)	(84)	84	(84)	84

31 декември 2023 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заем (3M EURIBOR +/-0.53%)	(125)	125	(125)	125

21.2. Анализ на кредитния риск

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

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	1 859	3 517
Балансова стойност	1 859	3 517

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. 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.

Към датата на финансовия отчет няма търговски и други вземания са с изтекъл срок на плащане.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от наемателя на инвестиционните имоти, Хаус Маркет България ЕАД, свързано лице, част от групата на Фурлис Холдинг С.А., Гърция. До момента не е имало случай на неплащане.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на пари и парични еквиваленти. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Дружеството прилага опростения модел на МСФО 9 за признаване на очакваните кредитни загуби за целия срок на актива за всички търговски вземания, тъй като те нямат съществен финансов компонент.

21.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди. 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.

Към 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми от свързани лица	454	1 080	5 128	19 163
Търговски и други задължения	5	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	4 694	-	-
Общо	459	5 774	5 128	19 163

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2023 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Получени заеми от свързани лица	106	810	4 858	20 513
Търговски и други задължения	3	-	-	-
Задължения към свързани лица	-	7 051	-	-
Общо	109	7 861	4 858	20 513

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

22. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земя и сграда, представляващи един търговски имот в гр. София.

Оценяването на йерархията на справедливата стойност е категоризирано като Ниво 3, тъй като се използват значителни ненаблюдаеми данни:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Инвестиционни имоти:		
Търговски имот – Ниво 3	93 079	92 190

Към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 г. справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на оценителски доклади, изготвени от независими лицензирани оценители.

Земя и търговска сграда (Ниво 3)

Справедливата стойност на търговския имот е оценена, като са използвани пазарния подход и приходния подход съответно с тежест 20% на 80%.

С прилагането на пазарния подход справедливата стойност на обекта се базира на сравнителни данни за други търговски обекти, налични за продажба или продадени в района около имота, както и в град София като цяло. След анализа на сравнителните данни и вземайки предвид уникалните характеристики на имота, обект на оценка, е приложена цена от 2,800 €/m² за търговските площи и 900 €/m² за спомагателните и складови площи. Справедливата стойност на инвестиционните имоти прилагайки пазарния подход е оценена на 45 440 хил. евро.

Приходния подход се базиран на метода на дисконтираните парични потоци (ДПП), според който очакваните постъпления от наем се капитализират нетно от оперативните разходи, като се използва дисконтов процент, съответстващ на сбор от безрисков процент плюс допълнителна рискова премия, съобразена с различни фактори и пазарните условия. Метода взема предвид прогнозните парични потоци за периода от 10 години, включително прогнозна продажна стойност в края на периода.

Друго базово предположение е, че оценяваният имот ще продължи да бъде отдаван под наем на ИКЕА съгласно сключения с Хаус Маркет България ЕАД договор за наем от 2019 г. с общ период от 30 години (15 години + плюс 15 годишно удължаване).

При прилагането на наемна цена в диапазона от 3 €/m² до 11 €/m² в зависимост от вида на площите (търговски, складови или спомагателните площи) и дисконтов фактор от 9.5% справедливата стойност на инвестиционните имоти е оценена на 48 128 хил. евро. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени в тези предположения.

Прилагайки по-горе посочената тежест на пазарния подход и приходния подход справедливата стойност на инвестиционните имоти възлиза на 47 590 хил. евро.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Балансова стойност към 1 януари	92 190	89 186
Нетна печалба от промяна на справедливата стойност	889	3 004
Балансова стойност към 31 декември	93 079	92 190

23. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.
- да се изпълнят изискванията, наложени от трети страни на предприятието във връзка с финансирането от трети страни или лицензионна дейност (банки, притежатели на облигационери и др.).

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

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми от предприятието майка.

Нетният дълг включва сумата на всички търговски и други задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

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

	2024 хил. лв.	2023 хил. лв.
Собствен капитал	62 212	60 519
+Субординиран дълг	25 825	26 287
Коригиран капитал	88 037	86 806
Общо задължения	4 831	7 194
- Пари и парични еквиваленти	(1 859)	(3 517)
Нетен дълг	2 972	3 677
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	1:0.03	1:0.04

24. 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, с изключение на следното некоригиращо събитие:

След извършена хакерска атака срещу ИТ системите на Furlis Group в края на 2024 г., процесът на възстановяване на системите на групата, в т.ч. на Дружеството стартира активно през януари 2025 г. и продължава до февруари 2025 г. В ход са продължаващи дейности, насочени към повишаване на нивата на защита и по-надеждното обезпечаване на процесите.

25. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 15 април 2025 г.