

Годишен консолидиран доклад за  
дейността  
Доклад на независимия одитор  
Годишен консолидиран финансов отчет

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

31 декември 2024 г.

# Съдържание

|                                                            | Страница |
|------------------------------------------------------------|----------|
| Отчет за финансовото състояние                             | 1        |
| Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход | 2        |
| Отчет за паричните потоци                                  | 3        |
| Отчет за промените в собствения капитал                    | 4        |
| Пояснения към финансовия отчет                             | 6        |
| Годишен доклад за дейността                                | -        |
| Доклад на независимия одитор                               | -        |

## Консолидиран отчет за финансовото състояние

| Активи                                                       | Пояснения | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|--------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Нетекущи активи</b>                                       |           |                                 |                                 |
| Инвестиционни имоти                                          | 6         | 96 055                          | 89 142                          |
| Инвестиции в асоциирани предприятия                          | 5.2       | 5 644                           | -                               |
| Предоставени заеми                                           | 7         | 2 366                           | 4 681                           |
| Предварителни плащания за придобиване на инвестиционни имоти |           | -                               | 80                              |
| Отсрочени данъци                                             |           | 101                             | -                               |
| Други нетекущи активи                                        |           | 4                               | -                               |
| <b>Нетекущи активи</b>                                       |           | <b>104 170</b>                  | <b>93 903</b>                   |
| <b>Текущи активи</b>                                         |           |                                 |                                 |
| Предоставени заеми                                           | 7         | 24 326                          | 24 269                          |
| Финансови активи                                             | 8         | 9 857                           | 5 550                           |
| Търговски и други вземания                                   | 9         | 21 397                          | 670                             |
| Вземания от свързани лица                                    | 21        | 24 179                          | -                               |
| Активи, включени в група за освобождаване                    |           | 5 360                           | -                               |
| Пари и парични еквиваленти                                   | 10        | 1 795                           | 1 631                           |
| <b>Текущи активи</b>                                         |           | <b>86 914</b>                   | <b>32 120</b>                   |
| <b>Общо активи</b>                                           |           | <b>191 084</b>                  | <b>126 023</b>                  |

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 27.09.2025 г.

Заверил съгласно одиторски доклад  
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за  
одита № 0590

Дата: 29.09.2025 г.

\_\_\_\_\_  
/Емилия Гюрова/

## Консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

| Собствен капитал и пасиви                                                           | Пояснения | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Собствен капитал</b>                                                             |           |                                 |                                 |
| Акционерен капитал                                                                  | 11.1      | 3 390                           | 3 390                           |
| Премия за акции                                                                     | 11.2      | 58 468                          | 58 468                          |
| Други резерви                                                                       | 11.3      | 335 000                         | 335 000                         |
| Натрупана загуба                                                                    |           | (358 496)                       | (348 167)                       |
| <b>Общо собствен капитал, принадлежащ<br/>на акционерите на Предприятието-майка</b> |           | <b>38 362</b>                   | <b>48 691</b>                   |
| Неконтролиращо участие                                                              |           | 375                             | -                               |
| <b>Общо собствен капитал</b>                                                        |           | <b>38 737</b>                   | <b>48 691</b>                   |
| <b>Пасиви</b>                                                                       |           |                                 |                                 |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                                                              |           |                                 |                                 |
| Задължения по заеми                                                                 | 12        | 79 631                          | -                               |
| Задължения към свързани лица                                                        | 21        | 37 007                          | 36 611                          |
| Отсрочени данъчни пасиви                                                            | 19        | 1 835                           | 9                               |
| <b>Общо нетекущи пасиви</b>                                                         |           | <b>118 473</b>                  | <b>36 620</b>                   |
| <b>Текущи пасиви</b>                                                                |           |                                 |                                 |
| Задължения по заеми                                                                 | 12        | 5 176                           | 21 869                          |
| Търговски и други задължения                                                        | 13        | 17 937                          | 14 698                          |
| Задължения към свързани лица                                                        | 21        | 10 761                          | 4 145                           |
| <b>Общо текущи пасиви</b>                                                           |           | <b>33 874</b>                   | <b>40 712</b>                   |
| <b>Общо пасиви</b>                                                                  |           | <b>152 347</b>                  | <b>77 332</b>                   |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>                                               |           | <b>191 084</b>                  | <b>126 023</b>                  |

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 27.09.2025 г.

Заверил съгласно одиторски доклад  
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за  
одита № 0590

Дата: 29.09.2025 г.

\_\_\_\_\_  
/Емилия Гюрова/

## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

|                                                                               | Пояснения | 2024<br>‘000 лв. | 2023<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Приходи от наеми                                                              |           | 20               | 25               |
| Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи                             | 14        | 3 240            | 2 505            |
| Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 6         | 2 594            | 18 600           |
| Други приходи                                                                 |           | 16               | 13               |
| Разходи за външни услуги                                                      | 15        | (1 097)          | (2 131)          |
| Разходи за персонала                                                          |           | (97)             | (83)             |
| Други разходи                                                                 |           | (578)            | (586)            |
| <b>Оперативна печалба / (загуба)</b>                                          |           | <b>4 098</b>     | <b>18 343</b>    |
| Печалби от бизнес комбинации                                                  | 5.2       | 2 182            | -                |
| Финансови приходи                                                             | 17        | 584              | 8                |
| Финансови разходи                                                             | 17        | (17 476)         | (15 290)         |
| Други финансови позиции                                                       | 18        | 274              | 272              |
| <b>Финансов резултат преди данъци</b>                                         |           | <b>(10 338)</b>  | <b>3 333</b>     |
| Разходи за данъци върху дохода                                                | 19        | 9                | (9)              |
| <b>Финансов резултат за периода</b>                                           |           | <b>(10 329)</b>  | <b>3 324</b>     |
| <b>Общо всеобхватен финансов резултат за периода</b>                          |           | <b>(10 329)</b>  | <b>3 324</b>     |
| Печалба / (Загуба), отнасяща се до:                                           |           |                  |                  |
| - акционерите на предприятието-майка                                          |           | (10 329)         | 3 324            |
| - неконтролиращото участие                                                    |           | -                | -                |
| Общо всеобхватен финансов резултат, отнасящ се до:                            |           |                  |                  |
| - акционерите на предприятието-майка                                          |           | (10 329)         | 3 324            |
| - неконтролиращото участие                                                    |           | -                | -                |

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 27.09.2025 г.

Заверил съгласно одиторски доклад  
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за  
одита № 0590

Дата: 29.09.2025 г.

\_\_\_\_\_  
/Емилия Гюрова/

## Консолидиран отчет за паричните потоци

|                                                                                              | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                                                                    |                                 |                                 |
| Постъпления от клиенти                                                                       | 67                              | 143                             |
| Плащания към доставчици                                                                      | (1 797)                         | (3 406)                         |
| Платени доходи и социални осигуровки на служителите                                          | (89)                            | (86)                            |
| Възстановени/Платени данъци                                                                  | (1 396)                         | (696)                           |
| Други парични потоци от оперативна дейност                                                   | (2)                             | (4)                             |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>                                             | <b>(3 217)</b>                  | <b>(4 049)</b>                  |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                                                                 |                                 |                                 |
| Продажба на инвестиционни имоти                                                              | 8 533                           | 7 012                           |
| Получени аванси за инвестиционна дейност                                                     | 4 000                           | 6 200                           |
| Плащания за придобиване на дъщерни предприятия, нетно от получени пари и парични еквиваленти | (26 715)                        | -                               |
| Придобиване на финансови активи                                                              | (14 138)                        | (9 126)                         |
| Постъпления от продажба на финансови активи                                                  | 7 540                           | 7 707                           |
| Предоставени заеми                                                                           | (599)                           | -                               |
| Постъпления по предоставени заеми                                                            | 22 602                          | -                               |
| Постъпления от продажба на вземания                                                          | 3 394                           | -                               |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>                                          | <b>4 617</b>                    | <b>11 793</b>                   |
| <b>Финансова дейност</b>                                                                     |                                 |                                 |
| Емитиране на акции                                                                           |                                 | 2 933                           |
| Получени заеми                                                                               | 36 942                          | 253                             |
| Платени заеми                                                                                | (22 819)                        | (250)                           |
| Платени лихви                                                                                | (15 350)                        | (13 415)                        |
| Платени финансови разходи                                                                    | (9)                             | (4)                             |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>                                              | <b>(1 236)</b>                  | <b>(10 483)</b>                 |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>                                            | <b>164</b>                      | <b>(2 739)</b>                  |
| Пари и парични еквиваленти в началото на периода                                             | 1 631                           | 4 370                           |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>                                          | <b>1 795</b>                    | <b>1 631</b>                    |

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
/Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 27.09.2025 г.

Заверил съгласно одиторски доклад  
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за  
одита № 0590

Дата: 29.09.2025 г.

\_\_\_\_\_  
/Емилия Гюрова/

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
 Консолидиран финансов отчет  
 31 декември 2024 г.

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

| Всички суми са представени в '000 лв. | Акционерен капитал | Други резерви | Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба) | Общо собствен капитал на предприятието майка | Малцин ствено участие | Общо собствен капитал |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Салдо към 1 януари 2024               | 3,390              | 393,468       | (348,167)                                  | 48,691                                       | -                     | 48,691                |
| Бизнес комбинации                     | -                  | -             | -                                          | -                                            | 375                   | 375                   |
| Сделки със собственици                | -                  | -             | -                                          | -                                            | 375                   | 375                   |
|                                       |                    |               |                                            |                                              |                       | -                     |
| Финансов резултат за периода          | -                  | -             | (10,329)                                   | (10,329)                                     | -                     | (10,329)              |
| Общо всеобхватен доход за периода     | -                  | -             | (10,329)                                   | (10,329)                                     | -                     | (10,329)              |
| Салдо към 31 декември 2024 г.         | 3,390              | 393,468       | (358,496)                                  | 38,362                                       | 375                   | 38,737                |

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
 /Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
 /Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 27.09.2025 г.

Заверил съгласно одиторски доклад  
 Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за  
 одита № 0590

Дата: 29.09.2025 г.

\_\_\_\_\_  
 /Емилия Гюрова

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
 Консолидиран финансов отчет  
 31 декември 2024 г.

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал (Продължение)

| Всички суми са представени в '000 лв. | Акционерен капитал | Други резерви | Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба) | Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка | Малцинствено участие | Общо собстваен капитал |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Салдо към 1 януари 2023               | 457                | 58,468        | (351,491)                                  | (292,566)                                                     |                      | (292,566)              |
| Финансов резултат за периода          |                    |               | 3,324                                      | 3,324                                                         |                      | 3,324                  |
| Общо всеобхватен доход за периода     | -                  | -             | 3,324                                      | 3,324                                                         | -                    | -                      |
| Салдо към 31 декември 2023 г.         | 3,390              | 393,468       | (348,167)                                  | 48,691                                                        |                      | 48,691                 |

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: \_\_\_\_\_  
 /Андрей Андреев/

\_\_\_\_\_  
 /Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 27.09.2025 г.  
 Заверил съгласно одиторски доклад  
 Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за  
 одита № 0590

Дата: 29.09.2025 г.

\_\_\_\_\_  
 /Емилия Гюрова



# Пояснения към консолидирания финансов отчет

## 1. Обща информация

Групата Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД (Групата) включва дружество майка и дъщерни предприятия. Информация, относно предприятията, участващи в Групата, е по-долу:

- **Дружество-майка**

„Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД („Дружеството“) Съдебна регистрация № 14845/2007 110, ЕИК 175386257, е еднолично акционерно дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството считано от 06.06.2023 г. е следния: гр. София, ул. „Горица“ 6.

Основната дейност на дружеството се състои в извършване на всички видове сделки с недвижими имоти - покупко-продажба, наемане / отдаване под наем, лизинг и сублизинг, както и дейност по управление и поддържане на недвижими имоти (пропърти мениджмънт), строителна, монтажна и инженерингова дейност, подготовка на инвестиционни проекти, консултантски услуги, управление на проекти, оценителски услуги, комисионерски и посреднически услуги по недвижими имоти, консултиране по технически въпроси, архитектурни, развитие на недвижими имоти и инженерни проучвания, както и всяка друга дейност, незабранена от българското законодателство. Всички дейности изискващи специално разрешение или лиценз, ще се извършват след надлежното получаване на такова разрешение или лиценз.

Считано от 06.06.2023 г. едноличен собственик на Дружеството е „Имо Инвестмънт“ ЕООД, ЕИК 207373694, притежаващо 100% от капитала. До тази дата едноличен собственик на капитала е било Юробанк С.А., Гърция.

Системата на управление на Дружеството-майка е едностепенна и се състои от едноличния собственик и Съвет на директорите. Членове на Съвета на директорите на Дружеството са Андрей Атанасов Андреев, Щилиян Мирославов Ничев и Мила Крумова Вълчева (считано от 06.06.2023 г.).

Дружеството се представлява от Андрей Андреев (считано от 06.06.2023 г.).

Средната численост на персонала е 3 (2023 г. 3 души).

Към 31 декември 2024 г. дъщерните дружества в групата са:

- **Ритейл Мениджмънт АД**
- **Парк Уей Пловдив ЕООД**
- **Парк Мениджмънт Къмпани ЕООД**
- **ИП Имоти ЕООД**

## 2. Основна информация за изготвянето на консолидирания финансов отчет

### 2.1. Изявление за съответствие на консолидирания финансов отчет с МСФО

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието-майка и дъщерните дружества. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

### 2.2. Оповестяване на информация, свързана с принципа на действащо предприятие

Към 31.12.2024 г. капиталът на Групата е 38 362 хил. лв., Групата отчита нетна загуба в размер на 10 329 хил. лв., както и отрицателни парични потоци от оперативна дейност. Тези фактори, могат да бъдат сметени като индикатори за несигурност за бъдещото съществуване на Групат.

За подобряване на финансовото състояние на Групата през 2023 г. и 2024 г. са предприети следните стъпки:

- Юробанк С.А., Гърция, е направило парични вноски в размер на 2 933 хил. лв., които да бъдат използвани за погасяване на произтичащите от дейността на Групата задължения;
- Настоящият собственик "Имо Инвестмънт" ЕООД е изкупил основния дълг на Предприятието-майка в размер на 371 797 хил. лв. към 31.12.2022 г. Задължението по дълга е отсрочено за плащане през 2033 г. В допълнение за част от заема в размер на 335 000 хил. лв. е трансформирано в субординиран дълг, като са договорени специални условия за плащане на дълга. На база на тези условия ръководството на Групата е прекласифицирало задължението от пасив като елемент на собствения капитал;
- През 2023 г. Групата е получила финансиране от настоящия собственик в размер на 3 хил. лв. През 2024 г. Групата е получила допълнително финансиране от едноличния собственик и свързани лица в размер на около 6 млн. лв. с цел реализиране на нови проекти.
- Ръководството на Групата е изготвило план за реализиране на част от притежаваните от Групата инвестиционни имоти, като през и след отчетния период са реализирани печалби, надхвърлящи значително балансовата стойност на продадените активи.
- Групата е започнала да извършва нови, дейности, свързани главно с инвестиции в дялови участия, от които е реализирало положителни резултати.
- Ръководството е изготвило прогноза за следващите 7 години, като на база е с на нея е стигнало да заключение, че Групата ще има достатъчно налични ресурси да осъществява своята дейност без да изпитва съществени необходимост от външно финансиране.

Ръководството на Групата счита, че с извършените по-горе стъпки, финансовото състояние на Групата се е подобрило и не счита, че има предпоставки за намаляване на обема на работа или прекратяване на дейността в обозримо бъдеще. В тази връзка Групата продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

### 3. Промени в счетоводната политика

#### 3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2024 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 1 януари 2024 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Групата:

- Изменения в МСС Представяне на финансови отчети, в сила от 1 януари 2024 г.:
  - Класификация на пасивите като текущи и нетекущи;
  - Класификация на пасивите като текущи и нетекущи – отлагане на ефективната дата за прилагане;
  - Нетекущи пасиви с ковенанти;
- Изменения в МСФО 16 Лизинги: Лизингово задължение при продажба с обратен лизинг, в сила от 1 януари 2024 г.
- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Оповестявания на финансови инструменти: Финансови договорки с доставчици, в сила от 1 януари 2024 г.

#### 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 финансовия отчет са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане за финансови периоди, започващи от 1 януари 2024 г. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Ръководството на дружеството счита, че те няма да имат съществен ефект върху групата:

- Промени в МСС 21 Ефекти от промени в чуждестранни валутни курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не е приет от ЕС
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС:

- Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7);
- Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО 1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет 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.

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 Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. В настоящия отчет се представя само един сравнителен период, защото няма предпоставки за представяне на повече периоди.

##### 4.3. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2024 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ на 31 декември.

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

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

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

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на

контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (например рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

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

#### 4.4. Бизнескомбинации

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

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

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

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

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

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

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

#### **4.5.Сделки с неконтролиращи участия**

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

#### **4.6.Сделки в чуждестранна валута**

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

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

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

#### **4.7.Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и 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 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 в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „ Печалба / (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти“.

## 4.8. Финансови инструменти

### 4.8.1. Признаване и отписване

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

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

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

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

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

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

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

### Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени 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. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговските и другите вземания, както и предоставени заеми.

#### • Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични



потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

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

Тази категория съдържа също така инвестиция в капиталови инструменти.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.8.3.Обезценка на финансовите активи**

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

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

Групата разглежда 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);
- 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.

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

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

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

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските 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, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

#### **4.8.4.Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

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

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

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

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

#### **4.9.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.

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

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

#### **4.10. Парични средства**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки,



#### 4.11. Нетекущи активи и пасиви, включени в група за освобождаване

Когато Групата възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Групата. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

#### 4.12. Собствен капитал, резерви и разпределение на дивиденди

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции от Предприятието-майка.

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

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба 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 трансакции със собствениците на Групата са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### 4.13. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

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

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се

оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

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

#### **4.14. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

##### **4.14.1. Класификация на финансовите инструменти**

През 2023 г. едноличният собственик на Дружеството „Имо Инвестмънт“ ЕООД е изкупил основния дълг на Предприятието-майка в размер на близо 371 млн. лв. Последващо е сключен анекс, с който се уговарят специални условия за погасяване на част от дълга в размер на 335 000 хил. лв. След разглеждане на новите специфични параметри по задължението, Ръководството на Групата е счело, че тези задължения имат характер на елемент на собствения капитал съгласно МСС 32 и е представило тези задължения като част от собствения капитал на Групата на ред „Резерви“ в отчета за финансовото състояние. Няма промяна в класификацията на инструмента през отчетния период.

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

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

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

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

##### **4.15.1. Измерване на очакваните кредитни загуби**

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

##### **4.15.2. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираны цени на активен пазар) и нефинансови активи. 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.

#### ***Справедлива стойност на инвестиционни имоти***

Инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, определена от сертифицирани оценители на годишна база. Основните фактори, залегнали в основата на определянето на справедливата стойност, са свързани с приходите от наеми от текущи лизингови договори и предположенията за доходите от наеми от бъдещи лизингови договори в светлината на текущите пазарни условия, бъдещи проценти и периоди на свободни работни места, дисконтови проценти или норми на възвръщаемост, крайните стойности като както и нивото на бъдеща поддръжка и други оперативни разходи. Освен това, когато справедливата стойност се определя въз основа на пазарни цени на сравними транзакции, тези цени подлежат на подходящи корекции, за да отразят настоящите икономически условия и най-добрата оценка на ръководството по отношение на бъдещата тенденция на пазара на имоти въз основа на съвети, получени от неговите независими

външни оценители. За целите на оповестяването справедливата стойност се основава на доклади за оценка, изготвени от сертифицирани оценители в края на отчетния период. Ръководството вярва, че все още има достатъчна пазарна активност за определяне на справедливата стойност, за да се осигурят сравними цени за обикновени сделки с подобни имоти. Доколкото определената пазарна стойност се основава на много преценки, достигнатите сравнителни стойности може да не се материализират в бъдеще.

Оценките на справедливата стойност на външните оценители се основават на оценки като :

(i) текущи цени на активен пазар за имоти с различен характер, състояние или местоположение, коригирани, за да отразят тези разлики;

(ii) скорошни цени на подобни имоти на по-малко активни пазари, с корекции за отразяване на всички промени в икономическите условия от датата на транзакциите, извършени на тези цени;

и

(iii) прогнози за дисконтирани парични потоци, базирани на надеждни оценки на бъдещи парични потоци, извлечени от условията на всеки съществуващ лизинг и други договори и (когато е възможно) от външни доказателства като текущи пазарни наеми за подобни имоти на същото място и състояние, и използване на сконтови проценти, които отразяват текущите пазарни оценки на несигурността в размера и времето на паричните потоци.

#### *Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти*

Инвестиционните имоти се категоризират на три нива на йерархията на справедливата стойност въз основа на това дали входящите данни за справедливата стойност са наблюдавани или ненаблюдаеми, както следва:

**Ниво 1** - Инвестиционен имот, оценен въз основа на котиран цени на активни пазари за идентични активи, до които компанията има достъп към датата на оценяване.

**Ниво 2** - Инвестиционен имот, оценен с помощта на техники за оценка със следните входни данни: i) котиран цени за подобни активи на активен пазар, ii) котиран цени за идентични или подобни активи на пазари, които не са активни, iii) входни данни, различни от котираните цени които са видими за активите, iv) входящи данни, които са получени основно от или потвърдени от наблюдаеми пазарни данни чрез корелация или други средства.

**Ниво 3** - Инвестиционен имот, оценен с помощта на техники за оценка със значителни ненаблюдаеми данни.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Консолидиран финансов отчет  
31 декември 2024 г.

Количествената информация за измерванията на справедливата стойност, използвайки значителни ненаблюдаеми входни данни Ниво 3 към 31 декември 2024 г., е както следва:

| Описание        | Справедлива стойност към 31.12.2024 г. в милиони лева | Техника(и) за оценка                                | Ненаблюдаем вход                                   | Диапазон (среднопретеглена) 2024 г. в лева | Връзка между ненаблюдаем вход и FV                                                                           |
|-----------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Жилищни имоти   | 7,12                                                  | Подход за сравнение на продажбите<br>Доходен подход | Цена на квадратен метър<br>Наем на квадратен метър | 102-2 499 (920)                            | При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти. |
| Търговски имоти | 35, 30                                                | Подход за сравнение на продажбите                   | Цена на квадратен метър                            | 112 - 2 600 (980)                          | При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти. |
|                 |                                                       | Разходен подход                                     | Цена на квадратен метър                            | 102 - 630 (194)                            |                                                                                                              |
|                 |                                                       | Доходен подход                                      | Наем на квадратен метър                            | 5.60 - 15.30 часа (9.2)                    | Ако наемът на квадратен метър се увеличи, ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти.   |
| Индустриален    | 23.10                                                 | Подход за сравнение на продажбите                   | Цена на квадратен метър                            | 82 - 725 (205)                             | При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти. |
|                 |                                                       | Разходен подход                                     | Цена на квадратен метър                            | 165 - 580 (165)                            |                                                                                                              |
| Земи            | 30.49                                                 | Подход за сравнение на продажбите                   | Цена на квадратен метър                            | 1.20 - 420 (46)                            | При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти. |

## Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Консолидиран финансов отчет

31 декември 2024 г.

Количествена информация за измерванията на справедлива стойност, използвайки значителни ненаблюдаеми входни данни Ниво 3 към 31 декември 2023 г.

| Описание        | Справедлива стойност към 31.12.2023 г. в милиони лева | Техника(и) за оценка              | Ненаблюдаем вход        | Диапазон (среднопретеглена) 2023 г. в лева | Връзка между ненаблюдаем вход и FV                                                                           |
|-----------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Жилищни имоти   | 6,79                                                  | Подход за сравнение на продажбите | Цена на квадратен метър | 102-2 499 (920)                            | При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти. |
| Търговски имоти | 46,68                                                 | Подход за сравнение на продажбите | Цена на квадратен метър | 112 - 2 600 (980)                          | При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти. |
|                 |                                                       | Разходен подход                   | Цена на квадратен метър | 102 - 630 (194)                            |                                                                                                              |
|                 |                                                       | Доходен подход                    | Наем на квадратен метър | 5.60 - 15.30 часа (9.2)                    | Ако наемът на квадратен метър се увеличи, ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти.   |
| Индустриален    | 23,83                                                 | Подход за сравнение на продажбите | Цена на квадратен метър | 82 - 725 (205)                             | При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти. |
|                 |                                                       | Разходен подход                   | Цена на квадратен метър | 165 - 580 (165)                            |                                                                                                              |
| Земи            | 11,82                                                 | Подход за сравнение на продажбите | Цена на квадратен метър | 1.20 - 420 (46)                            | При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти. |

Съгласно МСС 40 и политиката на Групата, се извърши анализ на обезценката на придобитите имоти по-близо до отчетната дата в края на годината.

Последните извършени пазарни оценки са направени през февруари 2025 г., които представляват справедливата стойност на имотите. Анализът на обезценката се извършва чрез сравняване на най-новата налична оценка, която не трябва да е по-стара от една година, с балансовата стойност (NBV) на конкретен имот.

## 5.База за консолидация

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

| Име на дъщерното предприятие | Страна на учредяване и основно място на дейност | 31 декември 2024 участие % | 31 декември 2023 участие % |
|------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Ритейл Мениджмънт АД         | България                                        | 97,13                      | -                          |
| Парк Уей Пловдив ЕООД        | България                                        | 97,13                      | -                          |
| Парк Мениджмънт Къмпани ЕООД | България                                        | 97,13                      | -                          |
| ИП Имоти ЕООД                | България                                        | 100,00                     | -                          |

През 2024 г. и 2023 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

### 5.1. Учредяване на „ИП Имоти“ ЕООД

През отчетния период Предприятието-майка е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 5 360 хил. лв. Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Предприятието-майка е получило аванс от купувача в размер на 4 000 хил. лв. Сделката е предвидено да бъде приключена през 2025 г. В тази връзка Групата е класифицирала инвестиционния имот като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО.

### 5.2. Придобиване на контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД

През първата половина на 2024 г. Предприятието-майка взема участва в увеличението на капитала на „Ритейл Мениджмънт“ АД, като придобива 31,81% от капитала и правата на глас в предприятието за сумата от 5 837 хил. лв. В края на отчетния период, Предприятието-майка придобива контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД, чрез получаване на допълнителни акции в замяна на вземане от дъщерното предприятие (виж точка 7). Така инвестицията в „Ритейл Мениджмънт“ АД се увеличава до 10 517 хил. лв., срещу които Групата държи 97,13% от капитала на дъщерното предприятие. „Ритейл Мениджмънт“ АД се занимава с търговия и управление на недвижими имоти. При придобиването на „Ритейл Мениджмънт“ АД Групата придобива контрол и над дъщерните предприятия „Парк Уей Пловдив“ ЕООД и „Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД.

Справедливата стойност на нетните активи на Групата към датата на бизнес комбинацията е определена към 31.12.2024 г. на база на данни от консолидирания финансов отчет на „Ритейл Мениджмънт“ АД:

|                                     | Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв. |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Репутация                           | -                                                       |
| Инвестиционни имоти                 | 18 539                                                  |
| Инвестиции в асоциирани предприятия | 5 644                                                   |
| Отсрочени данъци                    | 101                                                     |
| Други нетекущи активи               | 4                                                       |
| <b>Нетекущи активи</b>              | <b>24 288</b>                                           |

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Консолидиран финансов отчет  
31 декември 2024 г.

|                                           | Справедлива<br>стойност към<br>датата на<br>придобиване<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Краткосрочни финансови активи             | 9 851                                                               |
| Предоставени заеми                        | 21 812                                                              |
| Търговски и други вземания                | 28                                                                  |
| Вземания от свързани лица                 | 28 023                                                              |
| Пари и парични еквиваленти                | 23                                                                  |
| <b>Текущи активи</b>                      | <b>59 737</b>                                                       |
| <b>Общо активи</b>                        | <b>84 025</b>                                                       |
| Задължения                                | (70 951)                                                            |
| <b>Нетни разграничими активи и пасиви</b> | <b>13 074</b>                                                       |

Паричните потоци, свързани с бизнес комбинацията, могат да се представят както следва:

|                                                          | Стойност<br>‘000 лв. |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| Прехвърлено възнаграждение                               | 5 837                |
| Сума на придобитите пари и парични еквиваленти           | (23)                 |
| <b>Нетен изходящ паричен поток при придобиването</b>     | <b>5 814</b>         |
| Разходи по придобиването                                 | -                    |
| <b>Нетно парични средства, платени при придобиването</b> | <b>5 814</b>         |

Печалбата от бизнес комбинацията е определена както следва:

|                                                               | ‘000 лв.     |
|---------------------------------------------------------------|--------------|
| Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи | 13 074       |
| Общо възнаграждение                                           | (5 837)      |
| Капитализирано вземане                                        | (4 680)      |
| Дял на НКУ в нетните активи на дружеството                    | (375)        |
| <b>Печалба от бизнес комбинацията</b>                         | <b>2 182</b> |

## 6. Инвестиционни имоти

|                                                          | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Салдо в началото на периода, както е отчетено</b>     | <b>89 142</b>                   | <b>75 105</b>                   |
| Придобити при бизнес комбинации                          | 18 539                          | -                               |
| Допълнения                                               | 4                               | -                               |
| Продадени през периода                                   | (8 864)                         | (4 563)                         |
| Рекласифицирани като държани за продажба                 | (5 360)                         | -                               |
| Нетна печалба / загуба от промени в справедлива стойност | 2 594                           | 18 600                          |
| <b>Салдо в края на отчетния период</b>                   | <b>96 055</b>                   | <b>89 142</b>                   |

Някои покупки на имоти включват закупуване на оборудване, което представлява неделима част от имота. Целта на дружеството е да ги продаде или отдаде под наем заедно със съответния имот.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Консолидиран финансов отчет  
31 декември 2024 г.

През отчетния период Групата е признало печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 2 594 хил. лв. (2023 г.: Групата е признала печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 18 600 хил. лв.).

#### 6. Инвестиции в асоциирани предприятия

В резултат на бизнес комбинацията на „Ритейл Мениджмънт“ АД Групата е придобила съществено влияние върху 30% от капитала на „Търговски Парк Крайморие“ АД. Стойността на инвестицията е оценена на 5 877 хил. лв.

През 2023 г. дружеството придобива инвестицията в Търговски парк Крайморие АД с намерение за краткосрочно държане и тя е класифицирана като финансов актив на разположение за продажба. Във връзка с промяна в намеренията на ръководството през 2024 г. инвестицията е рекласифицирана от текущ финансов актив в нетекущ актив Инвестиция в асоциирано предприятие отчитана по цена на придобиване намалена с евентуални разходи за обезценка.

Основни показатели от годишния финансов отчет на асоциираното предприятия са следните:

|                                  | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Нетекущи активи                  | 20 244                          | 8 186                           |
| Текущи активи                    | 62                              | -                               |
| <b>Общо активи</b>               | <b>20 306</b>                   | <b>8 186</b>                    |
| Текущи пасиви                    | 1 494                           | 484                             |
| <b>Общо собствен капитал</b>     | <b>18 812</b>                   | <b>7 702</b>                    |
| От който, принадлежащ на Групата | 5 643                           | -                               |

#### 7. Предоставени заеми

##### Дългосрочни заеми

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Групата е предоставила подчинен срочен дълг в размер на 4 681 хил. лв. с падеж през 2029 г. на „Ритейл Мениджмънт“ АД. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3% годишно. Вземанията по заема възлизат на 4 681 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви. Съгласно условията на договора Групата има право на приоритетно записване на нови акции в длъжника. Вземането е конвертирано в акции на длъжника.

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Групата е страна по договор за вземане в размер на 24 261 хил. лв. с падеж през 2024 г. Вземането е възникнало чрез встъпване в дълг по задължение на дебитора. Вземането е необезпечено и по него се дължат лихви в размер на 5% годишно. В последствие падежът на вземането е предоговорен за 2027 г. Стойността на вземането към 31 декември 2024 г. е 2 489 хил. лв., от които 93 хил. лв. лихви. Групата е признала 123 хил. лв. очаквани кредитни загуби.

##### Краткосрочни заеми

През 2024 г. Групата е закупила лихвоносни вземания от трети лица. Вземанията се олихвяват при пазарни лихвени нива са с падеж до 1 година. Вземанията са необезпечени.

#### 8. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

|                                         | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|-----------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Борсово котиран инструменти             | 9 857                           | 366                             |
| Дялове в колективни инвестиционни схеми | -                               | 5 184                           |
| <b>Балансова стойност</b>               | <b>9 857</b>                    | <b>5 550</b>                    |



Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Консолидиран финансов отчет  
31 декември 2024 г.

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други финансови позиции“.

Дружеството не е залагало финансови активи като обезпечение по задължения.

## 9.Търговски и други вземания

|                                           | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Текущи:</b>                            |                                 |                                 |
| Вземания от клиенти                       | 1 256                           | 1 778                           |
| Други вземания                            | 347                             | 32                              |
| Провизия за обезценка на вземания за наем | (1 162)                         | (1 162)                         |
| <b>Финансови активи</b>                   | <b>441</b>                      | <b>648</b>                      |
| Предоставени аванси                       | 20 915                          | 4                               |
| Данъчни вземания                          | 38                              | 12                              |
| Разходи за бъдещи периоди                 | 3                               | 6                               |
| <b>Нефинансови активи</b>                 | <b>20 956</b>                   | <b>22</b>                       |
| <b>Търговски други вземания</b>           | <b>21 367</b>                   | <b>670</b>                      |

Към 31 декември 2024 г. Ръководството е направило оценка на вземанията от клиенти. През 2023 г. и 2024 г. не е признавана допълнителния провизия за обезценка на вземания.

През отчетния период Групата е сключила предварителен договор за покупко-продажба на дялове в дружество с недвижими имоти. Съгласно сключения договор продавачът следва да апортира имоти в ново предприятие, което в последствие да бъде прехвърлено на Групата. Сделката се очаква да бъде финализирана през 2025 г.

## 10.Пари и парични еквиваленти

|                             | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Разплащателни сметки в лева | 1 601                           | 1 631                           |
| Разплащателни сметки в евро | 194                             | -                               |
|                             | <b>1 795</b>                    | <b>1 631</b>                    |

Част от паричните средства на Групата в размер на 518 хил. лв. (31 декември 2023 г. 280 хил. лв.) са заложени като финансово обезпечение по дълг на едноличния собственик. Средствата могат да се използват свободно от Групата.

## 11.Собствен капитал

### 11.1.Акционерен капитал

Акционерният капитал на дружеството е както следва:

|                        | Брой акции | Номинална<br>стойност на 1<br>акция/лв. | Стойност<br>‘000 лв. |
|------------------------|------------|-----------------------------------------|----------------------|
| На 31 декември 2023 г. | 3 390 464  | 1                                       | 3 390                |
| На 31 декември 2024 г. | 3 390 464  | 1                                       | 3 390                |

Едноличен собственик на капитала на Предприятието-майка, считано от 06 юни 2023 г., е „Имо Инвестмънт“ ЕООД.

### 11.2. Премии резерв

На 12 октомври 2012 г. капиталът на Предприятието-майка е увеличен чрез издаване на 56 719 нови обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1,00 лв. и емисионна стойност 1 000 лв. Разликата между номиналната и емисионната стойност от акциите от увеличението на капитала на Предприятието-майка, което е в размер на 56 662 281 лв., е внесено във фонд "Резервен" на Групата. Натрупаният резервен фонд на дружеството към 31 декември 2024 и 2023 г. е 58 468 281 лв.

### 11.3. Други резерви

През 2023 г. Предприятието-майка е прекласифицирало като елемент на собствения капитал задължение към едноличния собственик в размер на 335 000 хил. лв. Параметрите на задължението са следните:

- Размер: 335 000 хил. лв.;
- Падеж: 2033 г.;
- Лихвен процент: 12-месечен EURIBOR + надбавка от 0,9%
- Лихвата не се капитализира в задължението, а се дължи текущо

### 12. Задължения по заеми

|                                                       | Текущи              |                     | Нетекущи            |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                                                       | 31 декември<br>2024 | 31 декември<br>2023 | 31 декември<br>2024 | 31 декември<br>2023 |
|                                                       | '000 лв.            | '000 лв.            | '000 лв.            | '000 лв.            |
| Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност: |                     |                     |                     |                     |
| Облигационни заеми                                    | 100                 | -                   | 54 149              | -                   |
| Банкови заеми                                         | 1 714               | 21 869              | 5 146               | -                   |
| Търговски заеми                                       | 3 362               | -                   | 20 336              | -                   |
| <b>Общо балансова стойност</b>                        | <b>5 176</b>        | <b>21 869</b>       | <b>79 631</b>       | <b>-</b>            |

#### 12.1. Облигационни заеми

На 26 ноември 2024 г. Предприятието-майка е емитирало облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN код: BG2100050249;
- Брой облигации: 15 000 бр.;
- Номинал на 1 облигация: 1 000 евро;
- Размер на емисията 15 000 хил. евро;
- Срок: 7 години;
- Купон: 6-М EURIBOR + 1% надбавка, но не по-малко от 2,50% и не повече от 5,00%, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Act/365L, ISMA-Year;
- Плащане на лихва: 2 пъти годишно;
- Амортизация на главницата: съгласно погасителен план на шестмесечни вноски, считано от 26.05.2028 г.;
- Обезпечение: застраховка

Към 31 декември 2024 г. текущите задължения по заема възлизат на 100 хил. лв., от които 100 хил. лв. лихви.

В бизнес комбинацията Групата е стана страна по облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN код: BG2100050249;
- Дата на емитиране: 08 април 2024 г.
- Брой облигации: 25 000 бр.;
- Номинал на 1 облигация: 1 000 лева;
- Размер на емисията 25 000 хил. лева;

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Консолидиран финансов отчет  
31 декември 2024 г.

- Срок: 7 години;
- Купон: 6-M EURIBOR + 1,75% надбавка, но не по-малко от 3,00% и не повече от 6,00%, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Act/365L, ISMA-Year;
- Плащане на лихва: 2 пъти годишно;
- Амортизация на главницата: съгласно погасителен план на шестмесечни вноски, считано от 08.10.2026 г.;
- Обезпечение: застраховка и ипотека на недвижими имоти.

## 12.2. Банкови заеми

В края на 2023 г. Предприятието-майка е заместило в дълг трето лице в договор за банков кредит. Сумата на заместване е в размер на 24 261 хил. лв. Заемът е със срок на плащане през март 2024 г. Главницата по задължението се олихвява с плаващ лихвен процент, съставен от базовия лихвен процент, определен от банката кредитор, плюс надбавка за риск. Задължението е обезпечено с недвижими имоти и акции, собственост на трето, несвързано лице. Към 31 декември 2023 г. задълженията по заема възлизат на 21 869 хил. лв., от които 2 249 хил. лв. лихви. Заемът е изцяло погасен до края на м. март 2024 г.

В бизнес комбинацията на Ритейл Мениджмънт АД Групата е станала страна по следния банков заем:

- Дата на договор: 28.12.2018 г.;
- Размер: 12 000 хил. лв.;
- Падеж: 28.12.2028 г.
- Дължима лихва: БЛП, определен от банката кредитор, плюс надбавка от 2,5%;
- Обезпечение: недвижими имоти

## 13. Търговски и други задължения

|                                                                     | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Задължения към доставчици                                           | 35                              | 125                             |
| Задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти | 4 528                           | 8 570                           |
| Други финансови пасиви                                              | 8 936                           | -                               |
| <b>Финансови пасиви</b>                                             | <b>13 496</b>                   | <b>8 695</b>                    |
| Получени аванси от клиенти                                          | 4 000                           | 5 168                           |
| Данъчни задължения                                                  | 161                             | 555                             |
| Гаранции                                                            | 14                              | 12                              |
| Други нефинансови пасиви                                            | 268                             | 268                             |
| <b>Нефинансови пасиви</b>                                           | <b>4 441</b>                    | <b>6 003</b>                    |
| <b>Текущи търговски и други задължения</b>                          | <b>17 937</b>                   | <b>14 698</b>                   |

Задълженията по договори за покупко-продажба на финансови инструменти включват 8 570 хил. лв. задължения във връзка с договори за покупка на вземания, както и получени аванси в размер на 4 500 хил. лв., които следва да бъдат възстановени през 2025 г.

Получените аванси от клиенти към 31 декември 2023 г. в размер на 5 168 хил. лв. представляват аванс по предварителен договор за продажба на инвестиционни имоти. Сделката е реализирана през месец март 2024 г.

Задълженията от 4 000 хил. лв. са описани в точка 5.1.

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

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
 Консолидиран финансов отчет  
 31 декември 2024 г.

#### 14. Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи

|                                                              | 2024<br>'000 лв. | 2023<br>'000 |
|--------------------------------------------------------------|------------------|--------------|
| Приходи от продажба на инвестиционни имоти                   | 12 104           | 6 945        |
| Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти          | (8 864)          | (4 440)      |
| <b>Печалба / (Загуба) от продажба на инвестиционни имоти</b> | <b>3 240</b>     | <b>2 505</b> |

#### 15. Разходи за външни услуги

|                                             | 2024<br>'000 лв. | 2023<br>'000 лв. |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за поддръжка на инвестиционни имоти | (996)            | (2 058)          |
| Административни разходи                     | (102)            | (73)             |
|                                             | <b>(1 097)</b>   | <b>(2 131)</b>   |

#### 16. Други разходи

|                           | 2024<br>'000 лв. | 2023<br>'000 лв. |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за данъци и такси | (450)            | (542)            |
| Административни разходи   | (128)            | (44)             |
|                           | <b>(578)</b>     | <b>(586)</b>     |

#### 17. Финансови приходи и финансови разходи

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

|                                                              | 2024<br>'000 лв. | 2023<br>'000 лв. |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Приходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност | 584              | 8                |
| <b>Общо финансови разходи</b>                                | <b>584</b>       | <b>8</b>         |

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

|                                                              | 2024<br>'000 лв. | 2023<br>'000 лв. |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност | (17 243)         | (15 276)         |
| Разходи за лихви по други финансови пасиви                   | (101)            | -                |
| Загуба от очаквани кредитни загуби                           | (123)            | -                |
| Други финансови разходи                                      | (9)              | (14)             |
| <b>Общо финансови разходи</b>                                | <b>(17 476)</b>  | <b>(15 290)</b>  |

### 18. Други финансови позиции

|                                                                                                                                          | 2024<br>‘000 лв. | 2023<br>‘000 лв. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата                              | 46               | 183              |
| Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойността на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата | 11               | 89               |
| Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност                                                       | 217              | -                |
|                                                                                                                                          | <b>274</b>       | <b>272</b>       |

### 19. Данъчно облагане

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<br>‘000 лв. | 2023<br>‘000 лв. |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане               | (10 338)         | 3 333            |
| Данъчна ставка                                          | 10%              | 10%              |
| <b>Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода</b> | <b>1 034</b>     | <b>(333)</b>     |
| Данъчен ефект от:                                       |                  |                  |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели       | (2 983)          | (1 507)          |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели        | 1 593            | 754              |
| Приспадане на данъчни загуби                            | 138              | 1 086            |
| <b>Текущ разход за данъци върху дохода</b>              | <b>-</b>         | <b>-</b>         |
| Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:                    |                  |                  |
| Възникване и обратно проявление на временни разлики     | 9                | (9)              |
| <b>Разходи за данъци върху дохода</b>                   | <b>9</b>         | <b>(9)</b>       |

Данъчните власти могат по всяко време да извършат проверка на счетоводните регистри в рамките на 5 години след отчетния период, където е възможно да наложат допълнителен данък или да наложат глоби. Ръководството не смята, че съществуват обстоятелства, които биха могли да доведат до значителни данъчни задължения от горепосоченото естество.

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

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)     | 1 януари<br>2024 | Признати в<br>печалбата<br>или загубата | Придобити от<br>бизнес<br>комбинация | 31 декември<br>2024 |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
|                                       | ‘000 лв.         | ‘000 лв.                                | ‘000 лв.                             | ‘000 лв.            |
| Инвестиционни имоти                   | -                | -                                       | 1 835                                | 1 835               |
| Финансови активи                      | (9)              | 9                                       | (60)                                 | (60)                |
| Търговски и други вземания            | -                | -                                       | (41)                                 | (41)                |
|                                       | <b>(9)</b>       | <b>9</b>                                | <b>1 734</b>                         | <b>1 734</b>        |
| Признати като:                        |                  |                                         |                                      |                     |
| Отсрочени данъчни активи              | -                |                                         |                                      | (101)               |
| Отсрочени данъчни пасиви              | (9)              |                                         |                                      | 1 835               |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b> | <b>(9)</b>       |                                         |                                      | <b>1 734</b>        |

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
 Консолидиран финансов отчет  
 31 декември 2024 г.

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)     | 1 януари<br>2023 | Признати в<br>печалбата<br>или загубата | 31 декември<br>2023 |
|---------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|---------------------|
|                                       | '000 лв.         | '000 лв.                                | '000 лв.            |
| Финансови активи                      | -                | (9)                                     | (9)                 |
|                                       |                  | (9)                                     | (9)                 |
| Признати като:                        |                  |                                         |                     |
| Отсрочени данъчни активи              | -                |                                         | -                   |
| Отсрочени данъчни пасиви              | -                |                                         | (9)                 |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви</b> | <b>-</b>         |                                         | <b>(9)</b>          |

## 20. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал, както и лица под общ контрол.

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

### 20.1. Сделки със собственици

|                            | 2024<br>'000 лв. | 2023<br>'000 лв. |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Емисия на акции            | -                | 2 933            |
| Получени заеми             | 6 226            | 3                |
| Получени услуги            | -                | 2                |
| Начислени разходи за лихви | 16 845           | 12 501           |

### 20.2. Сделки с асоциирани предприятия

|                            | 2024<br>'000 лв. | 2023<br>'000 лв. |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Увеличение на капитала     | 5 830            | -                |
| Получени заеми             | 1 601            | -                |
| Начислени разходи за лихви | 90               | -                |
| Начислени приходи от лихви | 100              | -                |

### 20.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

|                    | 2024<br>'000 лв. | 2023<br>'000 лв. |
|--------------------|------------------|------------------|
| Предоставени заеми | 395              | -                |

### 20.4. Сделки с ключов управленски персонал

|                             | 2024<br>'000 лв. | 2023<br>'000 лв. |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Краткосрочни възнаграждения | 89               | 79               |

## 21.Разчети със свързани лица в края на годината

|                                                   | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Текущи вземания от:                               |                                 |                                 |
| - асоциирани предприятия                          | 24 079                          | -                               |
| - други свързани лица                             | 100                             | -                               |
| <b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>      | <b>24 179</b>                   | <b>-</b>                        |
| <b>Общо вземания от свързани лица</b>             | <b>24 179</b>                   | <b>-</b>                        |
| <b>Нетекущи задължения към</b>                    |                                 |                                 |
| - собственици                                     | 37 007                          | 36 611                          |
| <b>Общо нетекущи задължения към свързани лица</b> | <b>37 007</b>                   | <b>36 611</b>                   |
| <b>Текущи задължения към:</b>                     |                                 |                                 |
| - собственици                                     | 10 761                          | 4 145                           |
| <b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>   | <b>10 761</b>                   | <b>4 145</b>                    |
| <b>Общо задължения към свързани лица</b>          | <b>47 768</b>                   | <b>40 756</b>                   |

### 21.1.Разчети със собствениците

Към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2024 г. Дружеството е страна по договор за заем с едноличния собственик в размер на 371 797 хил. лв., по които се дължи лихви определена като 12-месечен EURIBOR + надбавка от 0,9%.Срокът на връщане е 2033 г. Съгласно извършените промени, част от задължението в размер на 335 000 хил. лв. е придобило характер на елемент на собствен капитал и е прекласифицирано на ред „Други резерви“ в отчета за финансовото състояние. Към 31 декември 2024 г. задължението е в размер на 44 676 хил. лв., от които 8 068 хил. лв. краткосрочна част, представляваща лихви (31 декември 2023 г.: 40 753 хил. лв., от които 4 145 хил. лв. краткосрочна част, представляваща лихви). Дружеството има изискуеми задължения в размер на 8 068 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 4 145 хил. лв.), които се очаква да се платят в най-кратки срокове.

През 2023 г. и 2024 г. Дружеството е получило заем от едноличния собственик в общ размер на 399 хил. лв. със срок на връщане 10 октомври 2027 г. при лихва от 4,5%. Заемът е необезпечен. Задълженията по заема възлизат на 410 хил. лв., от които 11 хил. лв. лихви (31 декември 2023 г.: 3 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви).

През 2024 г. Дружеството е получило заем от Юрѝпиън Кънвърджънс Дивелѝпмънт (Малта) Лимитед в размер на 5 830 000 лв., със срок на връщане до 29 април 2025 г. при лихва от 4,50%. Задълженията по заема възлизат на 2 682 хил. лв., от които 51 хил. лв. лихви.

### 21.2.Разчети с асоциирани предприятия

Вземанията от свързани лица представляват предоставени, необезпечени заеми със срок на връщане от 1 година, които са отпуснати при пазарни лихвени нива.

### 21.3.Разчети с други свързани лица

През отчетния период Дружеството е предоставило финансиране на свързано лице в размер на 395 хил. лв. със срок на връщане до 29 декември 2025 г. при лихва 5,50%. Заемът е необезпечен. Към 31 декември 2024 г. вземането възлиза на 100 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви.

## 22. Безналични сделки

През 2023 г. Групата е осъществила следните инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Консолидиран финансов отчет  
31 декември 2024 г.

- Групата е закупила вземане от 4 681 хил. лв. Вземането последващо е прихванато срещу задълженията на дружеството за предоставяне на заем. Повече информация относно вземането е предоставена в пояснение 7.
- През 2023 г. Групата е станала страна по договор за банков кредит чрез заместване в дълг несвързано лице. Повече информация за операцията е представена в пояснение 12.

### 23. Условни активи и условни пасиви

Съгласно сключен договор за банков кредит от „Имо Инвестмънт“ ЕООД, към 31 декември 2023 г. и 31 декември 2024 г.. Дружеството е поело следните задължения и е предоставило следните обезпечения:

- Специално финансово обезпечение под формата на настоящи и бъдещи вземания на Предприятието-майка по открити в банката кредитор банкови сметки;
- Настоящи и бъдещи вземания на Предприятието-майка от трети страни по предварителни/окончателни договори за продажба или отдаване под наем на инвестиционните имоти, собственост на Предприятието-майка;
- Залог на всички акции, представляващи записания капитал на Дружеството.
- Залог на задълженията на Дружеството към едноличния собственик.

### 24. Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност

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

|                                | Задължения по<br>заеми<br>'000 лв. | Задължения към<br>свързани лица<br>'000 лв. | Общо<br>'000 лв. |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------|------------------|
| <b>1 януари 2024</b>           | <b>21 869</b>                      | <b>40 756</b>                               | <b>62 625</b>    |
| <b>Парични потоци:</b>         |                                    |                                             |                  |
| Постъпления                    | 29 115                             | 7 827                                       | 36 942           |
| Платени главници               | (19 620)                           | (3 199)                                     | (22 819)         |
| Платени лихви                  | (2 486)                            | (12 864)                                    | (15 350)         |
| <b>Непарични промени:</b>      |                                    |                                             |                  |
| Начислени лихви                | 371                                | 16 872                                      | 17 243           |
| Промените от бизнес комбинация | 55 558                             | (1 624)                                     | 53 934           |
| <b>31 декември 2024</b>        | <b>84 807</b>                      | <b>47 768</b>                               | <b>132 575</b>   |

|                               | Задължения па<br>заеми<br>'000 лв. | Задължения<br>към свързани<br>лица<br>'000 лв. | Общо<br>'000 лв. |
|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|------------------|
| <b>1 януари 2023</b>          | <b>-</b>                           | <b>371 797</b>                                 | <b>371 797</b>   |
| <b>Парични потоци:</b>        |                                    |                                                |                  |
| Постъпления                   | 250                                | 3                                              | 253              |
| Платени главници              | (250)                              | -                                              | (250)            |
| Платени лихви                 | (2 400)                            | (11 015)                                       | (13 415)         |
| <b>Непарични промени:</b>     |                                    |                                                |                  |
| Начислени лихви               | 8                                  | 15 268                                         | 15 276           |
| Поемане на задължения         | 24 261                             | -                                              | 24 261           |
| Прекласификация на пасиви     | -                                  | (335 000)                                      | (335 000)        |
| Удържани данъци при източника | -                                  | (297)                                          | (297)            |
| <b>31 декември 2023</b>       | <b>21 869</b>                      | <b>40 756</b>                                  | <b>62 625</b>    |



## 25. Категории финансови активи и финансови пасиви

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

| Финансови активи                                                           | Пояснение                            | 31 декември<br>2024<br>'000 лв. | 31 декември<br>2023<br>'000 лв. |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>                       |                                      |                                 |                                 |
| - Предоставени заеми                                                       | 7                                    | 24 326                          | 28 950                          |
| - Търговски и други вземания                                               | 9                                    | 441                             | 648                             |
| - Вземания от свързани лица                                                | 21                                   | 24 179                          | -                               |
| - Парични средства                                                         | 10                                   | 1 795                           | 1 631                           |
|                                                                            |                                      | <b>50 741</b>                   | <b>31 229</b>                   |
| <b>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:</b> |                                      |                                 |                                 |
| - Борсово търгувани инструменти                                            | 8                                    | 9 857                           | 366                             |
| - Дялове в колективни инвестиционни схеми                                  | 8                                    | -                               | 5 184                           |
|                                                                            |                                      | <b>9 857</b>                    | <b>5 550</b>                    |
| <b>Общо финансови активи</b>                                               |                                      | <b>60 598</b>                   | <b>36 779</b>                   |
|                                                                            | Пояснение                            | 31 декември<br>2024<br>'000 лв. | 31 декември<br>2023<br>'000 лв. |
| <b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>                |                                      |                                 |                                 |
| Задължения по заеми                                                        | 12                                   | 84 807                          | 21 869                          |
| Търговски и други задължения                                               | 13Error! Reference source not found. | 13 496                          | 8 695                           |
| Задължения към свързани лица                                               | 21                                   | 47 768                          | 40 756                          |
| <b>Общо финансови пасиви</b>                                               |                                      | <b>146 071</b>                  | <b>71 320</b>                   |

## 26. Рискове, свързани с финансовите инструменти

### Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

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

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

### 26.1. Анализ на пазарния риск

В следствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс и риск в промени на цените, които се дължат на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

### 26.1.1.Валутен риск

Политиката на Дружеството е да не държи парични активи, деноминирани във валута, различна от BGN или EUR. Дружеството е изложено на незначителен валутен риск, тъй като валутният курс EUR/BGN е фиксиран на 1,95583.

### 26.1.2.Лихвен риск

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по получените си заеми, които са с променлив лихвен процент. Дружеството е изложено на подобен риск от е получения заем от едноличния собственик и емитирания облигационен заем.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти пункта по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на +/- 1%. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения 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<br>на лихвения<br>процент | намаление<br>на лихвения<br>процент | увеличение<br>на лихвения<br>процент | намаление<br>на лихвения<br>процент |
| Заеми (EURIBOR 1%)  | (4 234)                              | 4 234                               | (4 234)                              | 4 234                               |
| Заеми (БЛП 1%)      | (62)                                 | 62                                  | (62)                                 | 62                                  |

  

| 31 декември 2023 г. | Нетен финансов резултат              |                                     | Собствен капитал                     |                                     |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
|                     | увеличение<br>на лихвения<br>процент | намаление<br>на лихвения<br>процент | увеличение<br>на лихвения<br>процент | намаление<br>на лихвения<br>процент |
| Заеми (EURIBOR 1%)  | (3 777)                              | 3 777                               | (3 777)                              | 3 777                               |

### 26.2.Анализ на кредитния риск

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

|                                                                    | 31 декември<br>2024<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2023<br>‘000 лв. |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Групи финансови активи – балансови стойности:                      |                                 |                                 |
| Дългови инструменти по амортизирана стойност                       | 50 741                          | 31 229                          |
| Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата | 9 857                           | 5 550                           |
| <b>Балансова стойност</b>                                          | <b>60 598</b>                   | <b>36 779</b>                   |

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 трансакции 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.

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.

### 26.3. 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 - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Към 31 декември 2024 г. и 31 декември 2023 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   | Над 6 до 12 месеца | Над 1 до 5 години | Над 5 години  |
|                              | '000 лв.      | '000 лв.           |                   |               |
| Задължения по заеми          | 585           | 5 788              | 64 885            | 24 932        |
| Търговски и други задължения | 56            | 13 440             | -                 | -             |
| Задължения към свързани лица | 10 815        | 12 633             | 34 609            | 65 566        |
| <b>Общо</b>                  | <b>11 456</b> | <b>31 861</b>      | <b>99 494</b>     | <b>90 498</b> |

  

| 31 декември 2023 г.          | Текущи        |                    | Нетекущи          |               |
|------------------------------|---------------|--------------------|-------------------|---------------|
|                              | До 6 месеца   | Над 6 до 12 месеца | Над 1 до 5 години | Над 5 години  |
|                              | '000 лв.      | '000 лв.           |                   |               |
| Задължения по заеми          | 22 106        | -                  | -                 | -             |
| Търговски и други задължения | 4 251         | 4 680              | -                 | -             |
| Задължения към свързани лица | 4 145         | 3 173              | 12 695            | 52 473        |
| <b>Общо</b>                  | <b>30 502</b> | <b>7 853</b>       | <b>12 695</b>     | <b>52 473</b> |

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.

### 27. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД  
Консолидиран финансов отчет  
31 декември 2024 г.

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

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

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

| 31 декември 2024 г.         | Ниво 1<br>'000 лв. | Ниво 2<br>'000 лв. | Ниво 3<br>'000 лв. | Общо<br>'000 лв. |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Активи</b>               |                    |                    |                    |                  |
| Борсово котиран инструменти | 9 857              | -                  | -                  | 9 857            |
|                             | <b>9 857</b>       | <b>-</b>           | <b>-</b>           | <b>9 857</b>     |

| 31 декември 2023 г.                     | Ниво 1<br>'000 лв. | Ниво 2<br>'000 лв. | Ниво 3<br>'000 лв. | Общо<br>'000 лв. |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Активи</b>                           |                    |                    |                    |                  |
| Борсово котиран инструменти             | 366                | -                  | -                  | 366              |
| Дялове в колективни инвестиционни схеми | -                  | 5 184              | -                  | 5 184            |
|                                         | <b>366</b>         | <b>5 184</b>       | <b>-</b>           | <b>5 550</b>     |

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

## 28. 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.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

|                                                        | 31 декември<br>2024<br>'000 лв. | 31 декември<br>2023<br>'000 лв. |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Собствен капитал                                       | 38 737                          | 48 691                          |
| Общо задължения                                        | 152 347                         | 77 332                          |
| - Пари и парични еквиваленти                           | (1 795)                         | (1 631)                         |
| <b>Нетен дълг</b>                                      | <b>150 552</b>                  | <b>75 701</b>                   |
| <b>Общо капитал</b>                                    | <b>189 289</b>                  | <b>124 392</b>                  |
| <b>Съотношение на нетен дълг към коригиран капитал</b> | <b>79,54%</b>                   | <b>60,86%</b>                   |

## 29. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

## 30. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация за 2023 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 29.09.2025 г. =