

Годишен индивидуален доклад за
дейността
Доклад на независимия одитор
Годишен индивидуален 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	-

Годишен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	5	77 516	89 142
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	10 517	-
Предоставени заеми	7	2 366	4 681
Вземания от свързани лица	23	135	-
Предварителни плащания за придобиване на инвестиционни имоти		-	80
Нетекущи активи		90 534	93 903
Текущи активи			
Предоставени заеми	7	2 514	24 269
Финансови активи	8	6	5 550
Търговски и други вземания	9	21 369	670
Вземания от свързани лица	23	100	-
Активи, включени в група за освобождаване	11	5 360	-
Пари и парични еквиваленти	10	1 772	1 631
Текущи активи		31 121	32 120
Общо активи		121 655	126 023

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 05.06.2025 г.

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

/Емилия Гюрова/

Годишен отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснения	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12	3 390	3 390
Премия за акции	12	58 468	58 468
Други резерви	12	335 000	335 000
Натрупана загуба		(360 681)	(348 167)
Общо собствен капитал		36 177	48 691
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	13	29 149	-
Задължения към свързани лица	23	37 007	36 611
Отсрочени данъчни пасиви	21	-	9
Общо нетекущи пасиви		66 156	36 620
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	13	100	21 869
Законови разпоредби	14	256	256
Други задължения	15	4 237	14 442
Задължения към свързани лица	23	14 729	4 145
Общо текущи пасиви		19 322	40 712
Общо пасиви		85 478	77 332
Общо собствен капитал и пасиви		121 655	126 023

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 05.06.2025 г.

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

/Емилия Гюрова/

Годишен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Приходи / (Разходи)от инвестиционни имоти, нето	16	3 260	2 530
Други приходи		16	13
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	17	(1 446)	(2 600)
Нетна печалба / (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	2 594	18 600
Административни разходи	18	(326)	(200)
Оперативна печалба / (загуба)		4 098	18 343
Финансови приходи	19	584	8
Финансови разходи	19	(17 479)	(15 290)
Други финансови позиции	20	274	272
Финансов резултат преди данъци		(12 523)	3 333
Разходи за данъци върху дохода	21	9	(9)
Финансов резултат за периода		(12 514)	3 324
Общо всеобхватен финансов резултат за периода		(12 514)	3 324

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 05.06.2025 г.

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

/Емилия Гюрова/

Годишен отчет за паричните потоци

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Приходи от услуги	67	143
Плащания на административни разходи	(280)	(291)
Платени доходи и социални осигуровки на служителите	(89)	(86)
Плащания, свързани с инвестиционните имоти	(1 517)	(3 115)
Възстановени/Платени данъци	(1 396)	(696)
Други парични потоци от оперативна дейност	(2)	(4)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(3 217)	(4 049)
Инвестиционна дейност		
Продажба на инвестиционни имоти	8 533	7 012
Получени аванси за инвестиционна дейност	4 000	6 200
Предоставени аванси за покупка на дъщерни предприятия	(20 908)	-
Плащания за придобиване на дъщерни предприятия	(5 830)	-
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	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	4 594	11 793
Финансова дейност		
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)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 236)	(10 483)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	141	(2 739)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 631	4 370
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 772	1 631

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 05.06.2025 г.

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

/Емилия Гюрова/

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

Годишен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премия за акции	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	3 390	58 468	335 000	(348 167)	48 691
Финансов резултат за периода	-	-	-	(12 514)	(12 514)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	-	-	-	(12 514)	(12 514)
Салдо към 31 декември 2024 г.	3 390	58 468	335 000	(360 681)	36 177

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 05.06.2025 г.

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

/Емилия Гюрова/

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

Годишен отчет за промените в собствения капитал (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премия за акции	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2023 г.	457	58 468	-	(351 491)	(292 566)
Емисия на капитал	2 933	-	-	-	2 933
Трансформация на задължения	-	-	335 000	-	335 000
Сделки със собствениците	2 933	-	335 000		337 933
Финансов резултат за периода	-	-	-	3 324	3 324
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	-	-	-	3 324	3 324
Салдо към 31 декември 2023 г.	3 390	58 468	335 000	(348 167)	48 691

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 05.06.2025 г.

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

/Емилия Гюрова/

Пояснения към годишния финансов отчет

1. Обща информация

„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 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).

2. Основна информация за изготвянето на финансовия отчет

2.1. Изявление за съответствие на финансовия отчет с МСФО

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (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.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е посочено друго.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет 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), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

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

Към 31.12.2024 г. капиталът на Дружеството е 36 177 хил. лв., Дружеството отчита нетна загуба в размер на 12 514 хил. лв., както и отрицателни парични потоци от оперативна дейност. Тези фактори, могат да бъдат счетени като индикатори за несигурност за бъдещото съществуване на Дружеството.

За подобряване на финансовото състояние на предприятието 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 Дружеството задължения;

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Годишен индивидуален финансов отчет

31 декември 2024 г.

- Настоящият собственик "Имо Инвестмънт" ЕООД е изкупил основния дълг на Дружеството 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 Дружеството е прекласифицирало задължението от пасив като елемент на собствения капитал;
- През отчетния период Дружеството е получило финансиране от настоящия собственик в размер на 3 хил. лв. След отчетния период Дружеството е получило допълнително финансиране от едноличния собственик и свързани лица в размер на около 6 млн. лв. с цел реализиране на нови проекти.
- Ръководството на Дружеството е изготвило план за реализиране на част от притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, като през и след отчетния период са реализирани печалби, надхвърлящи значително балансовата стойност на продадените активи.
- Дружеството е започнало 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 Дружеството ще има достатъчно налични ресурси да осъществява своята дейност без да изпитва съществени необходимост от външно финансиране.

Ръководството на Дружеството счита, че с извършените по-горе стъпки, финансовото състояние на Дружеството 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 Дружеството 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.

Дружеството е приложило 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 Дружеството:

- 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 Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Ръководството на дружеството счита, че те няма да имат съществен ефект върху дружеството:

- 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 (промения в МСФО 9 и МСФО 7);

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Годишен индивидуален финансов отчет

31 декември 2024 г.

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

4.3. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

4.4. 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 „Нетна печалба / (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти“.

4.5. Финансови инструменти

4.5.1. Признаване и отписване

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

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато 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.

4.5.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или 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. Дружеството 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. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. 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.

4.5.3.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.

Дружеството 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 Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на 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

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

Значително увеличение на кредитния риск

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Годишен индивидуален финансов отчет
31 декември 2024 г.

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

4.5.4.Класификация и оценяване на финансовите пасиви

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

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

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

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

4.6.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 Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

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

4.7. Парични средства

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

4.8. Нетекущи активи и пасиви, включени в група за освобождаване

Когато Дружеството 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 Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

4.9. Собствен капитал, резерви и разпределение на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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 Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.10. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е 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.

4.11. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

4.11.1. Класификация на финансовите инструменти

През 2023 г. едноличният собственик на Дружеството „Имо Инвестмънт“ ЕООД е изкупил основния дълг на дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството на ред „Резерви“ в отчета за финансовото състояние. Няма промяна в класификацията на инструмента през отчетния период.

4.12. 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

4.12.1. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

4.12.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани 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

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Годишен индивидуален финансов отчет

31 декември 2024 г.

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
Годишен индивидуален 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	Цена на квадратен метър	102-2 499 (920)	При повишаване на цената на квадратен метър ще се увеличи и справедливата стойност на инвестиционните имоти.
		Доходен подход	Наем на квадратен метър		
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	11,98	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

Годишен индивидуален 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 Дружеството, Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД 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. Инвестиционни имоти

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Салдо в началото на периода, както е отчетено	89 142	75 105
Допълнения	4	-
Продадени през периода	(8 864)	(4 563)
Апортирани в търговски предприятия	(5 360)	-
Нетна печалба / загуба от промени в справедлива стойност	2 594	18 600
Салдо в края на отчетния период	77 516	89 142

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.

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

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

През първата половина на 2024 г. Дружеството 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, Дружеството 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 дружеството държи 97,13% от капитала на дъщерното предприятие. „Ритейл Мениджмънт“ АД се занимава с търговия и управление на недвижими имоти.

Инвестицията в дъщерното дружество е отчетена по себестойност. Дружеството не е получавало дивидент от дъщерното си предприятие и няма поети ангажименти към него.

7. Предоставени заеми

Дългосрочни заеми

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Дружеството е предоставило 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 Дружеството има право на приоритетно записване на нови акции в длъжника. Вземането е конвертирано в акции на длъжника.

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Дружеството 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. Дружеството е признало 123 хил. лв. очаквани кредитни загуби.

Краткосрочни заеми

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

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

8. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Борсово котиран инструменти	6	366
Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	5 184
Балансова стойност	6	5 550

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 „Печалби и загуби от операции с финансови инструменти“ и ред „Други финансови позиции“.

Дружеството не е залагало финансови активи като обезпечение по задължения.

9. Търговски и други вземания

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Текущи:		
Вземания от клиенти	1 231	1 778
Други вземания	347	32
Провизия за обезценка на вземания за наем	(1 162)	(1 162)
Финансови активи	416	648
Предоставени аванси	20 915	4
Данъчни вземания	38	12
Разходи за бъдещи периоди	-	6
Нефинансови активи	20 953	22
Търговски други вземания	21 369	670

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 Дружеството е сключило 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 Дружеството. Сделката се очаква да бъде финализирана през 2025 г.

10. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Разплащателни сметки в лева	1 578	1 631
Разплащателни сметки в евро	194	-
	1 772	1 631

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

11.Активи, включени в група за освобождаване

През отчетния период Дружеството 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 Дружеството е получило аванс от купувача в размер на 4 000 хил. лв. Сделката е предвидено да бъде приключена през 2025 г. В тази връзка дружеството е класифицирало инвестицията като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО. Призната е при рекласификацията печалба от оценяването по справедлива стойност 382 хил. лв.

12.Акционерен капитал и резерви

12.1.Акционерен капитал

Акционерният капитал на дружеството е както следва:

	Брой акции	Номинална стойност на 1 акция/лв.	Стойност '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 Дружеството, считано от 06 юни 2023 г., е „Имо Инвестмънт“ ЕООД.

12.2.Премиен резерв

На 12 октомври 2012 г. капиталът на Дружеството 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 Дружеството, което е в размер на 56 662 281 лв. е внесено във фонд "Резервен" на Дружеството. Натрупаният резервен фонд на дружеството към 31 декември 2024 и 2023 г. е 58 468 281 лв.

12.3. Други резерви

През 2023 г. Дружеството 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

13.Задължения по заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2024	31 декември 2023	31 декември 2024	31 декември 2023
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	100	-	29 149	-
Банкови заеми	-	21 869	-	-
Общо балансова стойност	100	21 869	29 149	-

13.1.Облигационни заеми

На 26 ноември 2024 г. Дружеството 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

13.2.Банкови заеми

В края на 2023 г. Дружеството 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.

14. Законови разпоредби

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Начислени провизии по съдебни спорове		
Салдо към 1 януари	256	256
Признат разход в отчета за доходите	-	-
Отменена разпоредба	-	-
Текущи търговски и други задължения	256	256

15. Други задължения

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Задължения към доставчици	27	125
Задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти	28	8 570
Други финансови пасиви	1	-
Финансови пасиви	56	8 695
Получени аванси от клиенти	4 000	5 168
Данъчни задължения	161	555
Гаранции	14	12
Други нефинансови пасиви	6	12
Нефинансови пасиви	4 181	5 747
Текущи търговски и други задължения	4 237	14 442

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Годишен индивидуален финансов отчет

31 декември 2024 г.

Задълженията по договори за покупко-продажба на финансови инструменти включват 8 570 хил. лв. задължения във връзка с договори за покупка на вземания.

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 11.

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

16. Приходи / (Разходи) от инвестиционни имоти, нетно

	2024 '000 лв.	2023 '000
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	12 104	6 945
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(8 864)	(4 440)
Печалба / (Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	3 240	2 505
Приходи от наеми	20	25
Нетно приходи / (разходи) от инвестиционни имоти	3 260	2 530

17. Разходи, свързани с инвестиционни имоти

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(996)	(2 058)
Други разходи	(450)	(542)
	(1 446)	(2 600)

В разходите за поддръжка се включват главно разходите за електроенергия, доставка на студена и топла вода, охрана, както и дължимите местни данъци и такси.

18. Административни разходи

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Възнаграждения и осигуровки	(97)	(83)
Външни услуги	(102)	(73)
Други	(127)	(44)
	(326)	(200)

19. Финансови приходи и финансови разходи

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

	2024 '000 лв.	2023 '000 лв.
Приходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	584	8
Общо финансови разходи	584	8

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

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

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘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	(12)	(14)
Общо финансови разходи	(17 479)	(15 290)

20. Други финансови позиции

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘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	-
	274	272

21. 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 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	(12 523)	3 333
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	1 252	(333)
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
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	9	(9)
Разходи за данъци върху дохода	9	(9)

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.

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

Дружеството не е признало отсрочени данъчни активи за данъчни загуби, както следва:

Година, през която е генерирана данъчна загуба	Период за приспадане на данъчните загуби	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
2019 г.	от 2020 г. до 2024 г.	-	21 144
2020 г.	от 2021 г. до 2025 г.	17 779	17 779
2021 г.	от 2022 г. до 2026 г.	21 202	21 202
2022 г.	от 2023 г. до 2027 г.	6 295	6 295
Приложима данъчна ставка		10%	10%
Непризнат отсрочен данъчен актив		4 528	6 642

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 2023 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Финансови активи	(9)	9	-
	(9)	9	-
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	-		-
Отсрочени данъчни пасиви	(9)		-
Нетно отсрочени данъчни пасиви	(9)		-

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2023 ‘000 лв.	Признати в печалбата или загубата ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Финансови активи	-	(9)	(9)
		(9)	(9)
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	-		-
Отсрочени данъчни пасиви	-		(9)
Нетно отсрочени данъчни пасиви	-		(9)

22. 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.

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

22.1. Сделки със собственици

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

22.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Апорт на активи	10 041	-

22.3. Сделки с асоциирани предприятия

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Увеличение на капитала	5 830	-
Получени заеми	1 601	-
Начислени разходи за лихви	90	-
Начислени приходи от лихви	100	-

22.4. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Предоставени заеми	395	-

22.5. Сделки с ключов управленски персонал

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	89	79

23. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	135	-
Общо нетекущи вземания от свързани лица	135	-
Текущи вземания от:		
- други свързани лица	100	-
Общо текущи вземания от свързани лица	100	-
Общо вземания от свързани лица	235	-

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Нетекущи задължения към		
- собственици	37 007	36 611
Общо нетекущи задължения към свързани лица	37 007	36 611
Текущи задължения към:		
- собственици	10 761	4 145
- дъщерни предприятия	3 968	-
Общо текущи задължения към свързани лица	14 729	4 145
Общо задължения към свързани лица	51 736	40 756

23.1.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.

23.2.Разчети с дъщерни предприятия

През отчетния период Дружеството е придобило съществено влияние върху „Ритейл Мениджмънт“ АД, а последващо и контрол върху предприятието. В същия момент дружеството придобива индиректно контрол върху „Парк Уей Пловдив“ ЕООД и „Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД.

Към 31 декември 2023 г. Дружеството е предоставило подчинен срочен дълг на дъщерното предприятие със срок на връщане 2029 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3% годишно. Към 31 декември 2023 г. вземанията са били в размер на 4 681 хил. лв. Част от вземанията в размер на 4 680 хил. лв. се апортират в дъщерното предприятие. Към 31 декември 2024 г. вземанията възлизат на 135 хил. лв., които представляват лихви.

През 2024 г. е получило заем от „Ритейл Мениджмънт“ АД в размер на 1 601 хил. лв. със срок на връщане 21 август 2025 г. и отпуснат при лихва от 4,50. Заемът е необезпечен. Задълженията възлизат на 1 624 хил. лв., от които 23 хил. лв. лихви.

През 2023 г. Дружеството е сключило договор с „Парк Уей Пловдив“ ЕООД, с което са прехвърлени вземания в размер на 4 680 хил. лв., с уговорено отложено плащане до 31 декември 2025 г., върху което се дължат лихви в размер на 3,00%.Към 31 декември 2024 г. задълженията възлизат на 2 344 хил. лв., от които 26 хил. лв. лихви.

23.3. 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.

24. Безналични сделки

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

- Дружеството е закупило 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. Дружеството е станало страна по договор за банков кредит чрез заместване в дълг несвързано лице. Повече информация за операцията е представена в пояснение 13.

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

26. Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност

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

	Задължения па заеми '000 лв.	Задължения към свързани лица '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2024	21 869	40 756	62 625
Парични потоци:			
Постъпления	29 115	7 827	36 942
Платени главници	(19 620)	(3 199)	(22 819)
Платени лихви	(2 486)	(12 864)	(15 350)
Непарични промени:			
Начислени лихви	371	16 872	17 243
31 декември 2024	29 249	49 392	78 641

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

	Задължения па заеми	Задължения към свързани лица	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
1 януари 2023	-	371 797	371 797
Парични потоци:			
Постъпления	250	3	253
Платени главници	(250)	-	(250)
Платени лихви	(2 400)	(11 015)	(13 415)
Непарични промени:			
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)
31 декември 2023	21 869	40 756	62 625

27. 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 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
- Предоставени заеми	7	4 880	28 950
- Търговски и други вземания	9	416	648
- Вземания от свързани лица	23	235	-
- Парични средства	10	1 772	1 631
		7 303	31 229
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
- Борсово търгувани инструменти	8	6	366
- Дялове в колективни инвестиционни схеми	8	-	5 184
		6	5 550
Общо финансови активи		7 309	36 779

	Пояснение	31 декември 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	13	29 249	21 869
Търговски и други задължения	15	56	8 695
Задължения към свързани лица	23	51 736	40 756
Общо финансови пасиви		81 041	71 320

28. 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.

28.1. 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.

28.1.1. 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.

28.1.2. 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 на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR 1%)	(4 009)	4 009	(4 009)	4 009

31 декември 2023 г.

	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR 1%)	(3 777)	3 777	(3 777)	3 777

28.2. 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 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	7 303	31 229
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	6	5 550
Балансова стойност	7 309	36 779

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

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.

28.3. 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	712	19 278	15 407
Търговски и други задължения	56	-	-	-
Задължения към свързани лица	10 815	12 633	34 609	65 566
Общо	11 456	13 345	53 887	80 973

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

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
Общо	30 502	7 853	12 695	52 473

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.

29. Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчетани 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;
- 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 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи				
Борсово котиран инструменти	6	-	-	6
	6	-	-	6

31 декември 2023 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи				
Борсово котиран инструменти	366	-	-	366
Дялове в колективни инвестиционни схеми	-	5 184	-	5 184
	366	5 184	-	5 550

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

30. 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 2024 '000 лв.	31 декември 2023 '000 лв.
Собствен капитал	36 177	48 691
Общо задължения	85 478	77 332
- Пари и парични еквиваленти	(1 772)	(1 631)
Нетен дълг	83 706	75 701
Общо капитал	119 883	124 392
Съотношение на нетен дълг към коригиран капитал	69,82%	60,86%

31. 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.

32. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация за 2023 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 05.06.2025 г.