

АРКО ТАУЪРС АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2025 година

Обща информация	i
Доклад за дейността	ii
Доклад на независимия одитор до акционерите на	iii
Отчет за финансовото състояние всеобхватния доход	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Пояснителни бележки	7

Съвет на Директорите

Пейо Иванов Николов – Изпълнителен директор
Станислав Ненков Ананиев
Александър Веселинов Димитров

Одитен комитет

Павлина Пилчева-Илиева
Николай Василев
Станислав Ананиев

Седалище и адрес на управление

гр. София
район „Лозенец“
кв. „Витоша“
ул. „Константин Петканов“ № 4

Регистър и регистрационен номер

ЕИК 175240206

Одитор

Николай Полинчев
бул. Инж. Иван Иванов 70 Б
София 1303

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31.12.2025 г.

Активи по отсрочени данъци	Бележки	2025	2024
		BGN(000)	BGN(000)
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални активи		180	-
Инвестиционни имоти	8	-	4,820
Разходи за придобиване на ДМА	7	32,347	63,164
		32,527	67,984
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	9.1	1,333	904
Имоти за търгуване (продукция)	9.2	45,135	-
Парични средства и краткосрочни депозити	10	5,344	3,927
		51,812	4,831
ОБЩО АКТИВИ		84,339	72,815
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	11.1	683	683
Законови резерви		20,409	20,409
Неразпределена печалба		4,541	2,144
Текуща печалба		6,681	2,397
Общо собствен капитал		32,314	25,633
Дългосрочни пасиви			
Задължения по получени заеми от банки	12.1	4,473	8,105
Получени аванси от клиенти		43,240	34,592
		47,713	42,697
Краткосрочни пасиви			
Краткосрочна част на дългосрочни задължения		-	3,965
Търговски и други задължения	12.2	2,377	513
Задължения към персонал		10	1
Задължения към осигурителни предприятия		2	1
Други задължения		1,923	5
		4,312	4,485
Общо пасиви		52,025	47,182
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		84,339	72,815

Дата 12-03-2026

Изпълнителен директор :

Съставител :

Пейо Николов

Весела Сергиева-Вълчева

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 31 март 2026

Николай Полинчев, дес 684

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

към 31.12.2025 г.

	Бележки	2025 BGN(000)	2024 BGN(000)
Приходи от услуги		-	-
Приходи от продажба на имоти за търгуване (продукция)		25,537	17,151
Себестойност на продадените имоти за търгуване (продукция)		(17,241)	(15,107)
Приходи от продажба на стоки		-	14
Себестойност на продадените стоки		-	(13)
Други приходи		214	
Нето приходи от продажби	6.1	8,510	2,045
Други приходи		31	1,905
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти		-	86
Общо приходи нето		8,541	4,036
Разходи за персонала	6.2	(105)	(14)
Разходи за външни услуги	6.3	(1,640)	(1,581)
Разходи за амортизации		(20)	
Други разходи	6.4	(83)	(30)
Разходи		(1,848)	(1,625)
Оперативна печалба		6,693	2,411
Финансови разходи	6.5	(12)	(14)
Печалба преди данъци		6,681	2,397
Разход за данък върху доходите		-	-
Печалба/загуба за годината		6,681	2,397
Друг всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		6,681	2,397

Дата 12-03-2026

Изпълнителен директор :

Съставител :

Пейо Николов

Весела Сергиева-Вълчева

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 31 март 2026

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31.12.2025 г.

	Основен капитал	Законови резерви	Неразпределена печалба	Общо
BGN(000)				
На 1 януари 2024 г.	683	20,409	2,142	23,234
Загуба за годината	-	-	2,397	2,397
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	2,397	2,397
Други изменения			2	2
На 31 декември 2024 г.	683	20,409	4,541	25,633
Печалба за годината	-	-	6,681	6,681
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	6,681	6,681
На 31 декември 2025 г.	683	20,409	11,222	32,314

Дата 12-03-2026

Изпълнителен директор :

Съставител :

 Пейо Николов

 Весела Сергиева-Вълчева

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 31 март 2026

 Николай Полинчев, дес 684

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31.12.2025 г.

	Бележки	2025	2024
		BGN(000)	BGN(000)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от клиенти		40,832	27,513
Плащания към доставчици		(4,352)	(1,408)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(95)	(14)
Други постъпления и плащания от оперативна дейност, нетно		565	112
Нетни парични потоци от оперативната дейност		36,950	26,203
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		(27,937)	(24,931)
Други постъпления от инвестиционна дейност		-	1,890
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(27,937)	(23,041)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Парични потоци свързани с получени заеми		14,159	(3,940)
Парични потоци свързани с връщане на заеми		(21,755)	(229)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(7,596)	(4,169)
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните		1,417	(1,007)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари		3,927	4,934
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	10	5,344	3,927

Дата 12-03-2026

Изпълнителен директор :

Съставител :

Пейо Николов

Весела Сергиева-Вълчева

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 31 март 2026

Николай Полинчев, дес 684

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**1. Корпоративна информация**

Финансовият отчет на АРКО ТАУЪРС АДСИЦ („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на Директорите от 25.03.2026 г.

„Арко Тауърс“ АДСИЦ („Дружеството“) е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Съгласно § 1. т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „секюритизация“ е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти или права върху парични вземания, включително и бъдещи вземания, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Обслужващо дружество (трето лице по чл.27 от ЗДСИЦДС) на „Арко Тауърс“ АДСИЦ е „Конфирма“ АД, гр. София.

С решение № 804 – ДСИЦ на Комисията за финансов надзор от 20.10.2022 г. е одобрено решение за смяна на банката депозитар. Банка депозитар на Дружеството считано от 08.11.2022 г. е УниКредит БУЛБАНК АД, гр. София.

Дружеството е вписано на 1 март 2007 г. в регистъра на търговските дружества под № 115473, том 1581, стр. 122 по ф. д. 3162/ 2007 г. по описа на Софийски градски съд, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел и осъществява дейност в съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Дружеството е с изцяло внесен капитал 682 500 лева, формиран от парични вноски. През месец октомври 2007 г. с решение на Софийски градски съд е вписвано първоначалното увеличение на капитала със 150 000 лева. През ноември 2009 г. капиталът на Дружеството е увеличен с 32 500 лева и възлиза на 682 500 лева.

Акциите на Дружеството са обикновени, безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една. Към 31 декември 2025 г., акционери, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството са:

Акционери	Дялово участие	Брой акции/дялове	Номинална стойност (хил.лв.)
„Сингулар Асет Мениджмънт“ ООД,	34,80 %	237 500	238
„Юник Инвестмънт“ АД, гр. София	31,87 %	217 500	218
„Имобило“ АД, гр. Варна	12,70 %	86 683	87
„Си Би Си“ АД, гр. София	11,63 %	79 383	79
Други акционери	9,00%	61 434	61
Всичко	100.00%	682 500	683

Регулаторна рамка

Дружеството е лицензирано от Комисията за финансов надзор С Решение № 541 – ДСИЦ от 11.04.2007 г.

Финансовата година на Дружеството приключва на 31 декември.

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък и разпределя дивиденди в размер на минимум 90 процента от печалбата за финансовата година.

2. База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се отчитат по преоценена стойност или справедлива стойност в края на всеки отчетен период, както е обяснено в счетоводната политика по-долу.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Отговорности на ръководството

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като Годишният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Принцип на действащото предприятие

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват нулев или отрицателен икономически растеж, доверие на купувачите, цени на конкурентите, както и цени и наличие на суровини, подизпълнители и доставчици.

Ръководството е достигнало до заключението, че не е налице съществена несигурност, която би могла да породите значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансов отчет на база на предположението за действащо предприятие след вземане под внимание на финансовите прогнози, в това число и прогнозният сценарий за спад.

Дружеството е в изпълнение на своите финансови ангажименти към 31 декември 2025 г.

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността и/или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година на дружеството.

3. Обобщение на съществените счетоводни политики

3.1. Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, към датата на отчета по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

3.2. Признаване на приходи

Дружеството признава приходи, да са отрази прехвърлянето на обещаните с договора стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаградението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на стоките или услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Дружеството работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:
 - задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;
 - за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Приходите от лихви от финансови активи на отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата се включват в нетната печалба / (загуба) от тяхната справедлива стойност. Приходи от лихви по финансови активи отчитани по амортизирана стойност и финансови активи отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, изчислени по метода на ефективната лихва, се признават в отчета за доходите.

Приходите от лихви се изчисляват чрез прилагане на ефективния лихвен процент върху брутната балансова стойност на финансовите активи, с изключение на финансовите активи, които впоследствие са обезценени. За тях се прилага ефективен лихвен процент върху нетната балансова стойност на финансовия актив (след приспадане на компенсацията за загуба).

Приходи от дивиденди

Приходите от дивиденди се признават, когато се установи правото за тяхното получаване. Това се прилага дори ако те се изплащат от печалбите преди придобиването, освен ако дивидентът ясно представлява възстановяване на част от разходите за инвестицията. В този случай дивидент се признава в друг всеобхватен доход, ако се отнася за инвестиция, оценена по справедлива стойност в всеобхватен доход.

3.3. Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периодите, през които договорите за които се отнасят се изпълняват.

3.4. Данъци

Текущ данък върху доходите

Текущите данъчни активи и пасиви за текущия и предходни периоди се признават по сумата, която се очаква да бъде възстановена от или платена на данъчните власти. При изчисление на текущите данъци се прилагат данъчните ставки и данъчните закони, които са в сила или са в значителна степен приети към отчетната дата. Ръководството анализира отделните позиции в данъчната декларация, за които приложимите данъчни разпоредби са предмет на тълкуване и признава провизии, когато това е уместно.

Текущите данъци се признават директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход, когато данъкът се отнася до статии, които са били признати директно в собствения капитал или в другия всеобхватен доход.

Отсрочен данък върху доходите

Отсрочените данъци се признават по балансовия метод за всички временни разлики към отчетната дата, които възникват между данъчната основа на активите и пасивите и техните балансови стойности.

Отсрочени данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики:

- освен до степента, до която отсроченият данъчен пасив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за облагаеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, освен до степента, до която Дружеството е в състояние да контролира времето на обратното проявление на временната разлика и съществува вероятност временната разлика да не се прояви обратно в предвидимо бъдеще.

Активи по отсрочени данъци се признават за всички намаляеми временни разлики, пренесени неизползвани данъчни кредити и неизползвани данъчни загуби, до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която да бъдат използвани намаляемите временни разлики, пренесените неизползвани данъчни кредити и неизползваните данъчни загуби:

- освен ако отсроченият данъчен актив възниква от първоначално признаване на актив или пасив от дадена сделка, която не е бизнес комбинация и не влияе нито върху счетоводната печалба, нито върху данъчната печалба или загуба към момента на извършване на сделката; и
- за намаляеми временни разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани предприятия и участия в съвместни предприятия, отсрочен данъчен актив се признава единствено до степента, до която има вероятност временната разлика да се прояви обратно в обозримо бъдеще и да бъде реализирана облагаема печалба, срещу която да се оползотвори временната разлика.

Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на отсрочените данъчни активи към всяка отчетна дата и я намалява до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява целия или част от отсрочения данъчен актив да бъде възстановен. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който активът се реализира или пасивът се уреди, въз основа на данъчните ставки (и данъчни закони), действащи или влезли в сила, в значителна степен, към отчетната дата.

Отсрочените данъци, свързани със статии, признати извън печалбата или загубата, се признават извън печалбата или загубата. Отсрочените данъци се признават в зависимост от свързаната с тях сделка или в другия всеобхватен доход, или директно в собствения капитал.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

3.5. Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, вноски за социално осигуряване и

годишни компенсиреми отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата или се капитализират в стойността на актив. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

3.6. Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Дружеството класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и
3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на дружеството. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловната сума за получаване, освен ако не съдържат значителни финансови компоненти, тогава те са признават по справедлива стойност. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на дружеството. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими и дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Търговски вземания и договорни активи

Дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при които се начислява обезценка за очаквани загуби през целия живот за всички търговски вземания и договорни активи.

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Поради това дружеството определя, че очакваните кредитни загуби за 2025 г. на търговските вземания са разумно приближение на кредитните загуби за договорните активи.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване). Когато корективът за очаквани кредитни загуби е признат през друг всеобхватен доход, всяка корекция в него се признава в друг всеобхватен доход.

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове

и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазило всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

3.7. Оценяване на справедлива стойност

Дружеството оценява своите финансови инструменти класифицирани за отчитане по справедлива стойност, както и нефинансови активи като инвестиционни имоти по справедлива стойност към отчетната дата.

Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.

Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.

Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.

Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 2 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани.

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на регулярните оценки по справедлива стойност като тези на инвестиционни имоти и финансови активи на

разположение за продажба, така и на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на активи, държани за продажба/разпределение към собствениците.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като имоти, финансови активи на разположение за продажба се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите-оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

3.8. Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

3.9. Парични дивиденди и непарични разпределения към собствениците

Дружествата със специална инвестиционна цел разпределят като годишен дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.

Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признава директно в собствения капитал.

При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

3.10. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличение стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в печалбата или загубата за отчетния период, в която възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за доходите в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

Дружеството прехвърля имот от инвестиционен имот в материален запас (имоти за търгуване) само, когато има промяна в използването, доказана чрез започване на разработване с цел продажба. Когато инвестиционен имот

се прехвърля към материален запас, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. При прехвърляне от материални запаси към инвестиционни имоти, разликата между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова стойност се признава в отчета за доходите. Когато Дружеството започва наново да разработва съществуващ инвестиционен имот с цел продължителното му бъдещо използване като такъв, то имотът остава класифициран като инвестиционен по време на разработването. Когато Дружеството вземе решение за продажба на инвестиционен имот без да го разработва и критериите за класификация като имот, държан за продажба са изпълнени, имотът се класифицира като държан за продажба и се оценява по справедлива стойност.

3.11. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност.

Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

Дружеството отчита като материални запаси имоти в процес на изграждане и изградени имоти за продажба .

3.12. Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци (ОГПП) и стойността му употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай, че при използването на актива не се генерират парични потоци, които да са в значителна степен независими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Когато балансовата стойност на даден актив или ОГПП е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

При определянето на стойността в употреба на актив, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната сегашна стойност като се използва норма на дисконтиране преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и специфичните за актива рискове. Справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата се определянето на база на скорошни пазарни сделки, ако има такива. Ако такива сделки не могат да бъдат идентифицирани, се прилага подходящ модел за оценка. Направените изчисления се потвърждават чрез използването на други модели за оценка или други налични източници на информация за справедливата стойност на актив или обект, генериращ парични потоци.

Изчисленията за обезценка се базират на подробни бюджети и прогнозни калкулации, които са изготвени поотделно за всеки ОГПП, към който са разпределени индивидуални активи. Тези бюджети и прогнозни калкулации обикновено покриват период от пет години. При по-дълги периоди се изчислява индекс за дългосрочен растеж и той се прилага след петата година към бъдещите парични потоци.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за доходите като се класифицират по тяхната функция съобразно използването (предназначението) на обезценения актив.

Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в приблизителните оценки, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. Възстановяването на загуба от обезценка е ограничено, така че балансовата стойност на актива да не надвишава нито неговата възстановима стойност, нито да не надвишава балансовата стойност (след приспадане на амортизация), която щеше да бъде определена, ако не е била призната загуба от обезценка за актива в предходните години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за доходите.

3.13. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

3.14. Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

4. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Годишни подобрения на МСФО счетоводни стандарти - том 11 в сила от 1 януари 2026 г.;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г.;
- Изменения в МСФО 9 и МСФО 7 - Договори, обвързани със зависеща от природните условия електроенергия - в сила от 1 януари 2026 г.,
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г.,
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г.- все още неприети от ЕС.

5. Въпроси, свързани с климата

Дружеството разглежда въпросите, свързани с климата, в оценки и допускания, когато това е целесъобразно. Тази оценка включва широк спектър от възможни въздействия върху дейността на Дружеството, дължащи се

както на физически, така и на преходни рискове. Въпреки че Дружеството вярва, че неговият бизнес модел и продукти ще продължат да бъдат жизнеспособни след прехода към нисковъглеродна икономика, въпросите, свързани с климата, увеличават несигурността в оценките и предположенията, залегнали в основата на няколко позиции във финансовите отчети. Въпреки че рисковете, свързани с климата, понастоящем може да нямат значително въздействие върху измерването, Дружеството следи отблизо съответните промени и развития, като например ново законодателство, свързано с климата. Елементите и съображенията, които са най-пряко засегнати от свързани с климата въпроси, са:

- **Полезен живот на имоти, машини и съоръжения.** Когато преразглежда остатъчните стойности и очаквания полезен живот на активите, Дружеството взема предвид въпроси, свързани с климата, като например законодателството и разпоредбите, свързани с климата, които могат да ограничат използването на активите или да изискват значителни капиталови разходи.
- **Обезценка на нефинансови активи.** Стойността в употреба може да бъде повлияна по няколко различни начина по-специално от преходния риск, като например законодателството и разпоредбите, свързани с климата, и промените в търсенето на продуктите на Дружеството. Въпреки че Дружеството стигна до заключението, че нито едно предположение, свързано с климата, не е ключов риск за дейността през 2025 г., Дружеството взе предвид очакванията за увеличени разходи за емисии, повишено търсене на стоки намаляващи рисковете свързани с климатичните промени, и увеличение на разходите поради по-строгите изисквания за рециклиране в прогнозите за паричните потоци при оценката на сумите за стойност в употреба.
- **Оценяване на справедливата стойност.** При оценката на инвестиционните имоти Дружеството разглежда ефекта от физическите и преходните рискове и дали инвеститорите биха взели предвид тези рискове при оценката си. Дружеството смята, че в момента не е изложено на сериозни физически рискове, но вярва, че инвеститорите до известна степен биха взели предвид въздействието на рисковете от прехода при оценката си, като например нарастващите изисквания за енергийна ефективност на сградите поради законодателството и разпоредбите, свързани с климата, както и нарастващите изисквания на наемателите за сгради с ниски емисии.

5.1. Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към отчетната дата, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на Дружеството е направило следните преценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

5.2. Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите и пасивите през следващия отчетен период, са посочени по-долу:

5.2.1. Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса.

6. Приходи и разходи

6.1. Приходи от продажба на продукцията и предоставяне на услуги

Приходи

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024г. BGN(000)
Приходи от продажба на имоти за търгуване (продукция)	25,537	17,151
Себестойност на продадени за търгуване (продукция)	(17,241)	(15,107)
Приходи от продажба на стоки	-	14
Себестойност на продадени стоки	-	(13)
Други приходи	214	
Нето приходи от продажби	8,510	2,045
Получени неустойки	-	1,890
Други приходи	31	15
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	86
Общо приходи нето	8,541	4,036

През 2025 г. основните приходи на Дружеството са от продажба на право на строеж на сграда Г в съответствие с Предварителен договор сключен с „И ДЖИ ЕС ИНВЕСТ“ЕООД от 25.09.2024 г. и продажба на апартаменти, гаражи и магазини в сгради А и В.

През 2024 г. основните приходи на Дружеството са от продажба на сграда Б в съответствие с Предварителен договор сключен с „Електрисити“ЕООД от 08.06.2022 г.

Съществена част от други приходи представлява сумата на платена неустойка от строителя, касаеща забавяне на изпълнението на междинните срокове, уточнени в работния график към Договора за строителство от 08.06.2022 г. в размер на 1,890 хил. лв.

6.2. Разходи за персонала

Разходи за персонала

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Текущи възнаграждения	96	8
Вноски по социалното осигуряване	9	6
Общо разходи за персонала	105	14

6.3. Разходи за външни услуги

Разходи за външни услуги

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Разходи по обслужване Конфирма АД	24	8
Експертни оценки и комисионни за продажби	1,517	1,366
Счетоводни и правни услуги	73	29
Такса Централен депозитар, БФБ,КФН	6	6
Одит и общ надзор	5	3
Други	15	169
Общо Разходи за външни услуги	1,640	1,581

6.4. Други разходи

Други разходи

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Други разходи		
Разходи за данък сгради и такса смет	72	30
Други разходи	11	-
Общо Други разходи	83	30

6.5. Финансови приходи и разходи

Финансови разходи

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
Други финансови разходи	(12)	(14)
Общо финансови разходи	(12)	(14)

7. Активи в процес на изграждане

	ДМА в процес на изграждане	Предоставни аванси	Общо
Дълготрайни материални активи BGN(000)			
Отчетна стойност			
На 1 януари 2024	48,462	1,589	50,051
Постъпили през периода	26,652	1,568	28,220
Излезли през периода	(15,107)		(15,107)
На 31 декември 2024 г.	60,007	3,157	63,164
Постъпили през периода	31,984	(425)	31,559
Излезли през периода	(62,376)		(62,376)
На 31 декември 2025 г.	29,615	2,732	32,347

Дружеството изгражда проекта Централ парк София на ул.Скопие в гр.София. Той е разделен на два подетапа :

Подетап 1. - Строителството на 3 бр. многофамилни жилищни сгради в североизточната част на имота като: СГРАДА А с предвидена надземна РЗП 11350м², СГРАДА Б с предвидена надземна РПЗ 11900м², и СГРАДА В с предвидена надземна РЗП 10700м² и включена към същата сутеренна част с предвидена площ 24600м², вкл. междинните връзки между тях.

Подетап 2. предвижда проектирането и изграждането на 4 бр. многофамилни жилищни сгради в югоизточната част на имота, сутеренна част с предвидена площ 17300м², СГРАДА Д с предвидена надземна РЗП 11350м² , СГРАДА Е с предвидена надземна РЗП 11350м², СГРАДА Ж с предвидена надземна РЗП 11900м².

Срокът за приключване на подетап 1. е края на 2025 г. и на 23.10.2025 г. има издадено Разрешително за ползване на сградите в този етап, а за подетап 2. е края на 2027 г.

Строителството се извършва от „Електрисити“ ЕООД и договорът с това Дружество е сключен от фирма „Конфирма“АД, която е в качеството си на трето лице по смисъла на чл.27 от ЗДСИЦДС.

Във връзка с изграждането на обект Централ парк София и необходимостта от финансиране, Дружеството си е осигурило кредитна линия в размер 40 523 хил.лв. от обслужващата го банка през 2022 г. И за изграждането на сгр. Е и Ж има осигурена кредитна линия в размер на 30 000 хил.лв. по Договор за кредит от 02.07.2024 г., по който има усвоени суми към 31.12.2025 г. в размер на 4 473 хил.лв.

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 BGN(000)
На 1 януари 2025	4,820	4,733
Рекласифицирани към активи за разработка	(4,820)	
Печалба/загуба от преоценка по справедлива стойност	-	86
На 31 декември 2025	-	4,820
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	-	-
Преки оперативни разходи по имоти, които генерират наеми	-	-
Преки оперативни разходи по имоти, които не генерират наеми		30
Печалба от инвестиционни имоти, оценени по справедлива стойност	-	56

Оповестявания на оценяването на справедлива стойност

Въз основа на вида, характеристиките и рисковете, свързани с притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, ръководството ги е класифицирало като търговски имоти.

Справедливата стойност на търговските имоти е определена от лицензиран независим оценител АДВАНС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ ООД.

Оповестяванията на йерархията на справедлива стойност за инвестиционните имоти са представени в Бележка **Равнение на справедливата стойност**

Инвестиционни имоти	Търговски имоти	
На 1 януари 2024		4,733
Преоценки през печалбата или загубата за периода		86
Покупки		-
Продажби		-
На 31 декември 2024		4,820
Преоценки през печалбата или загубата за периода		-
Покупки		-
Рекласифицирани към активи за разработка		(4,820)
На 31 декември 2025		-
<i>Географска информация</i>	31.12.2025 BGN(000)	31.12.2024 BGN(000)
България	-	4,820
	-	4,820

9. Краткотрайни активи**9.1. Търговски и други вземания**

Търговски вземания	31.12.2025 BGN(000)	31.12.2024 BGN(000)
Търговски вземания от клиенти	520	56
Данъци за възстановяване - ДДС	735	771
Други вземания (предоставени гаранции)	78	77
Търговски вземания (нетно)	1,333	904

Всички търговски вземания на Дружеството са проверени за индикации за обезценка. Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори. Всички търговски вземания са обект на кредитен риск. Ръководството на Дружеството не идентифицира специфичен кредитен риск, тъй като търговските вземания се състоят от отделни клиенти.

Търговските вземания от клиенти се състоят основно от фактурирано и непогасено вземане за продажба на обекти в изгядания от дружеството проект, които ще бъдат платени с кредит от съответния клиент.

9.2. Имоти за търгуване (продукция)

Като материални запаси - Имоти за търгуване (продукция) в баланса се посочва себестойността на изградените от Дружеството недвижими имоти, чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

Изписването на материални запаси се оценява по конкретно определена стойност.

	Имоти за търгуване (продукция)
Краткотрайни материални активи BGN(000)	
Отчетна стойност	
На 1 януари 2024	-
Постъпили през периода	15,107
Излезли през периода	15,107
На 31 декември 2024 г.	-
Постъпили през периода	61,552
Излезли през периода	16,417
На 31 декември 2025 г.	45,135
 Балансова стойност	
На 31 декември 2024г.	-
На 31 декември 2025 г.	45,135

10. Парични средства и краткосрочни депозити

Парични средства	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 BGN(000)
Разплащателни сметки		
<i>в лева</i>	5,344	3,927
Общо парични средства и парични еквиваленти	5,344	3,927
В т.ч. блокирани парични средства по издадени банкови гаранции	89	89

11. Основен капитал и резерви

11.1. Основен капитал

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 г. BGN(000)
682 500 броя обикновени акции с номинална стойност 1 лв. всяка	682,500	682,500

Изменението в основния капитал е представено по-долу:

	Брой обикновени акции (в хил.)	Регистриран и емитиран капитал BGN(000)
На 1 януари 2024 г.	682,500	682,500
На 1 януари 2025 г.	682,500	682,500
На 31 декември 2025 г.	682,500	682,500

Всички обикновени акции са изцяло платени.

12. Търговски и други задължения

12.1. Дългосрочни задължения

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 BGN(000)
Задължения по получени заеми от банки	4,473	8,105
Получени аванси от клиенти	43,240	34,592
	47,713	42,697

Условията на посочените по-горе дългосрочни задължения са както следва:

Това са задължение по сключен договор за кредит с банкова институция на 02.07.2024 г., като гратисния период за плащания по главницата е до 02.07.2027 г. Дотогава Дружеството не дължи вноски по главница, но дължи лихвени плащания. През отчетния период Дружеството е направило авансови погасявания на главница в размер на 21 755 хил. лв. и е приключило с Договора за кредит от 12.09.2022 г., които е бил необходим за изграждане на етап I от проекта.

Авансите от клиенти произтичат от капарирани продажби за обект Централ парк София, които са в размер на 81,60 % от общата изградена площ за сградите от подетап 1. и в размер на 96,24 % за сградите от подетап 2. към 31.12.2025 г.

Сделките за част от получените аванси от клиентите във връзка с продажба на апартаменти от сграда А, В, Е, Ж и Д е вероятно да бъдат финализирани в края на 2027 г.

12.2. Търговски и други задължения

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 BGN(000)
Краткосрочна част на зъдължения по банков заем	-	3,965
Задължения към доставчици и клиенти	2,377	513
Задължения към персонал	10	1
Задължения към осигурителни предприятия	2	1
Данъчни задължения – ДДС за внасяне	1,821	-
Други задължения	102	5
	4,312	4,485

Условията на посочените по-горе финансови задължения са както следва:

Търговските задълженията не са лихвоносни и обичайно, се уреждат в договорените срокове.

13. Оповестяване на свързани лица

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. През 2024 и 2025 г. Дружеството не е извършвало сделки със свързани лица.

14. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите, както и Директорът за връзка с инвеститорите. В дружеството няма друг персонал, нито лица назначени на трудов или граждански договор, извън СД и Директорът за връзка с инвеститорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
Възнаграждение изплатено на членовете на СД	5	8
Общо	5	8

Членовете на Съвета на директорите получават постоянно месечно възнаграждение, определено от Общото събрание чрез решение за приемане на Политиката за определяне и изплащане на възнагражденията на членовете на съвета на директорите. Съобразно чл. 4, ал. 2 от Политиката, постоянното възнаграждение не може да превишава 10-кратния размер на минималната месечна работна заплата.

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат и променливо възнаграждение, представляващо премии, бонуси или други форми на допълнително материално стимулиране. Конкретният размер се определя след преценка на обективните критерии за оценка на дейността на Съвета на директорите, посочени в Политиката.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение или обезщетение от дъщерни дружества на емитента и последните не са заделяли или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2025 г.

Задълженията на дружеството към членовете на Съвета на директорите са следните:

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 BGN(000)
Възнаграждение по начислени възнаграждения	1	1
Общо	1	1

14. Разпределение дивиденди

През 2025 г. и 2024 г. не са разпределени дивиденди.

15. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/(загуба) на акция и доходът/(загубата) на акция с намалена стойност са изчислени, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/ (загуба) на акция, както и нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 BGN(000)
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в '000 лв.)	(13.565)	2,397
Среднопретеглен брой акции (в '000 лв.)	682,500	682,500
Основен доход/(загуба) на акция (в '000 лв.)	-	3,51

За целите за разпределение на дивидент се прави преобразуване на финансовия резултат съгласно точка 5.р от счетоводната политика.

АРКО ТАУЪРС АДСИЦ

Финансов отчет за годината приключваща на 31 декември 2025

Финансов резултат на АРКО ТАУЪРС АДСИЦ за периода: 2025 г.	BGN(000)
счетоводна печалба	6,681,465
счетоводна загуба	
Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	-
увеличение	-
намаление	-
Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	-
увеличение	-
намаление	-
Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	-
а) продажната цена на недвижимия имот	-
увеличение	-
намаление	-
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	-
увеличение	-
намаление	-
Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	-
увеличение	-
намаление	-
Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	-
а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	-
увеличение	-
намаление	-
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	-
увеличение	-
намаление	-
Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	-
Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	(21,754,612)
Сума за разпределяне на дивидент;	(15,073,147)

Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	(13,565,832)
Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	-
Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	-
Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон:	-

16. Правни иски

Срещу Дружеството няма заведени правни иски.

17. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Валутен риск

Дружеството не извършва покупки, продажби, предоставяне и получаване на заеми в чуждестранни валути – евро, щатски долари и британски лири.

Кредитен риск

Дружеството търгува единствено с утвърдени, платежоспособни контрагенти. Неговата политика е, че всички клиенти, които желаят да търгуват на отложено плащане, подлежат на процедури за проверка на тяхната платежоспособност. Освен това, салдата по търговските вземания се следят текущо, в резултат на което експозицията на Дружеството по трудносъбираеми и несъбираеми вземания не е съществена. Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения.

Активи изложени на кредитен риск

	31.12.2025 г. BGN(000)	31.12.2024 BGN(000)
Пари и парични еквиваленти	5,344	3,927
Търговски и други вземания	598	904
	5,942	4,831

Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове. Дружеството цели да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост при използването на средства с различна матуриретна структура. Дружеството се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Дружеството следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на

допълнителни средства (собствени или дългови). Дружеството се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост.

BGN(000)	На поискване	0-3 месеца	3-6 месеца	6-12 месеца	1-3 години	Общо
Задължения към персонала	-	10	-	-	-	10
Търговски и други задължения	-	1,925	-	2,377	43,240	47,542
Задължения към финансови институции	-	-	-	-	4,473	4,473
	-	1,935	-	2,377	47,713	52,025

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2025 г. няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството следи собствения си капитал чрез реализирания финансов резултат за отчетния период, както следва:

	2025	2024
Нетна печалба в хил. лв.	6,681	2,397

18. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	31.12.2025 г.	31.12.2024
	BGN(000)	BGN(000)
Пари и парични еквиваленти	5,344	3,927
Търговски и други вземания	578	904
	5,922	4,831
Финансови пасиви	31.12.2025 г.	31.12.2024 г.
	BGN(000)	BGN(000)
Задължения по получени заеми	4,473	8,105
Търговски и други задължения	45,719	39,077
	50,192	47,182

19. Събития след датата на отчетната дата

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

Няма други значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на този отчет, които да променят финансовите отчети към 31.12.2025 г.

Дата 12-03-2026

Пейо Николов
Изпълнителен директор

Весела Сергиева-Вълчев
Съставител