

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД

**за дейността на ТК-имоти АД за периода от
01.01.2025 год. до 31.12.2025 год.**

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С
РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА
ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Обща информация за групата

ТК-ИМОТИ АД

Съвет на директорите

Борислава Юриева Фивейска - председател
Марин Иванов Стоев – изпълнителен член
Велко Георгиев Манов – независим член

Изпълнителен директор

Марин Иванов Стоев

Съставител

Мила Валентинова Павлова

ДВИ

Георги Бахнев Георгиев

Юрист

Георги Бахнев Георгиев

Държава на регистрация на предприятието

РБългария

Седалище и адрес на регистрация

гр. София, обл. София (столица), общ. Столична, район Овча купел, ул. Горица №6

Обслужващи банки

Тексим банк АД

Консолидираният отчет е междинен отчет на ТК-ИМОТИ АД и дъщерните му предприятия.

Предприятия включени в групата

Участия	31.12.2025 г.
	Процент участие в капитала на ТК-ИМОТИ АД
“ГПС Имоти” АД	87 %
“Итал мебел” ЕООД	100 %

Предмет на дейност и основна дейност на предприятията в групата

ТК-ИМОТИ АД

Покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти. Инвестиране във финансови активи и инструменти, вкл. вземания. Инвестиране в недвижими имоти, с цел продажба и/или отдаване под наем, изграждане и експлоатация на индустриални зони. Търговско представителство и посредничество в страната и чужбина. Инвестиране в търговски дружества, вкл. придобиване, управление и продажба на участия в дружества. Финансиране на други дружества, в които дружеството участва и всякакъв друг вид дейност, незабранена от закона. Дейностите, за които се изисква разрешение, се извършват след получаване на необходимото разрешение от надлежния орган.

ГПС Имоти АД

Поддръжка и експлоатация на недвижими имоти, отдаване под наем на офиси и помещения, търговия с имоти., строителна дейност.

Итал мебел ЕООД

Проектиране, производство и търговия с мебели, аксесоари за мебели и други изделия, свързани с обзавеждане, сделки с недвижими имоти.

Информация, относно възнагражденията на управителните органи - Съвет на директори, договори за управление и контрол

Към 31.12.2025 година начислените разходи за възнаграждения на управителните органи- членовете на СД и по договори за управление и контрол в дружествата от групата, са в размер на 32 хил. лв., както следва:

- Марин Стоев – 10 800 лева;
- Борислава Фивейска – 10 800 лева;
- Велко Манов – 10 800 лева.

Няма предвидени, не са начислявани и не се дължат никакви допълнителни средства и непарични възнаграждения.

Няма сключвани договори между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия (чл. 240б от Търговския закон).

Информация, относно придобиването и притежаването акции на групата от членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции на дружеството. За членовете на Съвета на директорите не са предвидени привилегии или изключителни права да придобиват акции и облигации на дружеството.

Дъщерното дружество ППС-Имоти АД е собственик на 291 111 акции от капитала на ТК-Имоти АД, което по смисъла на чл. 187е, ал. 1, т. 2 от Търговския закон се явява случай, приравнен на придобиване на собствени акции.

В дружеството няма изградена система за контрол при упражняване правото на глас, когато служители на дружеството са и негови акционери.

Няма ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционери с определен процент или брой гласове или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

На дружеството не са известни споразумения между акционерите, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или право на глас.

Информация, относно участието на членовете на Съвета на директорите като неограничено отговорни съдружници.

Членовете на Съвета на директорите не участват като неограничено отговорни съдружници в други предприятия от групата.

2. Учредяване, управление и структура на дружеството

Учредяване, управление и структура на дружеството

ТК-имоти АД започва дейността си под името „Кабиле-ЛБ” АД, в гр. Ямбол, предприятие създадено за изкупуване и преработка на сурово мляко и търговия с млечни продукти. Производствената дейност на предприятието е прекратена с разпореждане на РВМС от м. 11.2003 год.

На 28.02.2020 г., на проведеното общо събрание на акционерите на Кабиле-ЛБ АД, е взето решение по чл. 252, ал. 1, т. 1 от Търговския закон за прекратяване дейността и обявяване в ликвидация на Кабиле-ЛБ АД, поради обстоятелството, че чистата стойност на имуществото на дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ е под размера на вписания капитал, избран е ликвидатор и е определен срок за ликвидация.

Вписването на производството по ликвидация на дружеството в Агенцията по вписванията става на 13.05.2020 г., като е обявен срок на ликвидацията -31.12.2020 г.

С акт №20200513100721 в Агенция по вписванията, е вписано прекратяване на Кабиле-ЛБ АД и започване на производство по ликвидация на дружеството.

С акт №20200519100154 в Агенция по вписванията, е обявена покана до кредиторите на Кабиле-ЛБ АД в ликвидация.

С акт №20210310103054 в Агенция по вписванията, е вписано подновяването на срока за ликвидация на Кабиле-ЛБ АД до 31.12.2021 г.

На 07.01.2022 г. Общото събрание на акционерите на Кабиле АД взема решение за удължаване срока за ликвидация до 30.07.2022 г.

С акт №20221219122140 в Агенция по вписванията, е вписан нов адрес на дружеството – гр. София, обл. София (столица), общ. Столична, р-н Овча купел, ул. Горица №6 и свързаната с това промяна в устава.

На 22.06.2023 г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „Кабиле-ЛБ” АД – в ликвидация в гр. София, ул. ”Горица” №6. Акционерите взеха следните решения: 1. Общото събрание прие уведомление за дейността, доклада на регистрирания одитор и заверения годишен финансов отчет на Дружеството за 2022 година. 2. Общото събрание избра регистрирания одитор Таня Станева с рег. № 0810, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2023 г.; 3. Общото събрание прие доклада на директора за връзка с инвеститорите за 2022 г. 4. Общото събрание взе решение за прекратяване на производството по ликвидация и продължаване на дейността на дружеството на основание чл.274 от Търговския закон. 5. Общото събрание освободи от отговорност ликвидатора за дейността му през 2022 г. 6. Общото събрание прие промени в устава – промяна в наименованието, предмета на дейност и начините за увеличаване на капитала. 7. Общото събрание избра нов Съвет на директорите в състав – Борислава Юриева Фивейска, Марин Иванов Стоев и Велко Георгиев Манов с петгодишен мандат на мястото на досегашния състав. 8. Общото събрание определи месечно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите в размер на 900 (деветстотин) лева. 9. Общото събрание определи гаранция за управлението на новите членове на Съвета на директорите в размер на 3-месечното им брутно възнаграждение. 10. Общото събрание прие нова Политика за възнагражденията. 11. Общото събрание прие нов Статут на Одитния комитет. 12. Общото събрание избра Одитен комитет в състав Велко Георгиев Манов, Магдалена Любенова Ангелова, Румяна Николова Ганева. 13. Общото събрание избра за Председател на Одитния комитет на дружеството Магдалена Любенова Ангелова; 14. Общото събрание овласти Съвета на директорите на дружеството да определи възнаграждението на всеки един от членовете на Одитния комитет.

Решенията на Общото събрание на акционерите на Кабиле-ЛБ АД /л./, проведено на 22.06.2023 г. са заявени за вписване в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията и с акт №20230706133817 на Агенцията, бяха вписани решенията на ОСА, проведено на 22.06.2023 год. – прекратяване на ликвидацията, промяна в името и предмета му на дейност, нов устав, в тази връзка и нов съвет на директорите и представляващи. След това вписване името на дружеството е – ТК-имоти АД, управлявано от Съвет на директорите в състав:

- Борислава Юриева Фивейска – председател на съвета;
- Марин Иванов Стоев – изпълнителен член на съвета;
- Велко Георгиев Манов – независим член на съвета

и се представлява заедно от изпълнителния член на съвета – Марин Стоев и председателя на съвета – Борислава Фивейска.

На 27.04.2023 г. е получено уведомление съгласно чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от търгово предложение от "ТК-ХОЛД" АД, за закупуване акциите на останалите акционери на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. Търговото предложение по чл. 149 ал. 6 ЗППЦК от "ТК Холд" АД е за закупуване на всички останали 48.27 % акции от акционерите на "Кабиле- ЛБ" АД - в ликвидация. Изпратено бе становище по чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК на ликвидатора на Кабиле-ЛБ АД. Кабиле-ЛБ АД оповести уведомление по чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК от Ликвидатора на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. На 07.06.2023 г. е получено уведомление съгласно чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК, придружено от коригирано търгово предложение от "ТК-ХОЛД" АД, за закупуване акциите на останалите акционери на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. Изпратено бе становище по чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК на ликвидатора на Кабиле-ЛБ АД относно коригираното търгово предложение. Кабиле-ЛБ АД оповести уведомление по чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК от Ликвидатора на "КАБИЛЕ - ЛБ" АД - в ликвидация. На 21.06.2023 г. акционерът ТК-Холд

АД направи съобщение по чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК за търгово предложение до акционерите на Кабиле-ЛБ АД и съществените условия в предложението. На 21.06.2023 г. Кабиле-ЛБ АД - в ликвидация оповести търгово предложение от ТК-Холд АД до акционерите на Кабиле-ЛБ АД /л./. Резултата от търговото предложение за покупка на акции от ТК холд АД, което приключи на 19.07.2023 год. са следните:

- търговото предложение е прието от 1 /един/ акционер;
- общ брой акции по подадените валидни заявления за приемане на търговото предложение - 55 867 бр. акции;
- обща стойност на акциите по подадените валидни заявления за приемане на търговото предложение – 47 486.95 лева;
- брой откази от приемане на търговото предложение – няма;
- общият брой на акциите, придобити от „ТК- Холд” АД в резултат на проведеното по реда на чл. 149б ЗППЦК търгово предложение е 55 867 акции, представляващи 24.14 % от капитала и гласовете в Общото събрание на „ТК Имоти” АД.

Собственост и структура на управление

Към 31.12.2025 г. акционерният капитал е 47 850 625 лева, разпределен в 47 850 625 бр. поименни безналични акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Акционерите, притежаващи повече от 5% от капитал/правото на глас към 31.12.2025 год., са както следва:

Акционер	31.12.2025 г.				31.12.2024 г.			
	Брой акции/Право на глас	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции/Право на глас	Стойност	Платени	% Дял
ТК ХОЛД АД	26 193 727	26 193 727	26 193 727	54,74%	40 415 527	40 415 527	40 415 527	84,46%
НДФ КОНКОРД ФОНД-7 САУТ ИЙСТ ЮРЪП	3 853 966	3 853 966	3 853 966	8,05%	3 130 966	3 130 966	3 130 966	6,54%
УПФ Съгласие	3 340 000	3 340 000	3 340 000	6,98%				

ТК Имоти“ АД има едностепенна система на управление - Съвет на директорите състоящ се от трима члена.

Назначаване или освобождаване на членове на съвета на директорите или промени в устава, се правят само с решение на общото събрание на акционерите.

Членовете на съвета на директорите нямат права да вземат решение за издаване или обратно изкупуване на акции на дружеството.

Няма сключвани споразумение между дружеството и контролният му орган или служители за изплащане на обезщетение при напускане без правно основание или при прекратяване на трудови правоотношения по причини свързани с търговско предлагане.

Членове на съвета на директорите са:

- Борислава Юриева Фивейска – председател на съвета;
- Марин Иванов Стоев – изпълнителен член на съвета;
- Велко Георгиев Манов – независим член на съвета

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член на СД, участва в управителните органи на:

- Управител на БУЛ ЕР ЕООД, с ЕИК 831032406, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. „Брюксел“ № 1;
- Председател на Съвета на директорите на ЕЪРПОРТ СЪРВИСИС ДИВЕЛОПМЪНТ ЕАД, с ЕИК 203922423, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. Шипка № 36, ет. 3;
- Член на управителния съвет на Сдружение АСОЦИАЦИЯ НА БЪЛГАРСКИТЕ АВИАКОМПАНИИ АБА, с ЕИК 130848481, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Слатина, бул. „Брюксел” 1, Летище София, сграда ИВТ;

- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на Милк Комерсиал ЕООД в Съвета на директорите на МОДУЛ АД с ЕИК 117008114 с адрес, гр. Бяла, обл. Русе, ул. Колю Фичето №15;
- Ликвидатор на Агрокомб АД – в ликвидация, с ЕИК 118021120, с адрес гр. София, ул. Горица №6;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на Милк Комерсиал ЕООД в Съвета на директорите на БЯЛ БОР АД, с ЕИК 822106067, с адрес: гр. Брацигово, п.к. 4579;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на ТК-Лизинг ООД в Съвета на директорите на Изгрев АД с ЕИК 106006580, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. ГОРИЦА № 6;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на ТК-Лизинг ООД в Съвета на директорите на Технотекс АД, с ЕИК 822150722, с адрес: гр. София, ул. Горица №6;
- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на Милк Комерсиал ЕООД в Съвета на директорите на „ППС-ИМОТИ“ АД, с ЕИК 131111996, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. ГОРИЦА № 6;
- Управител на „ТК-ЛИЗИНГ“ ООД, с ЕИК 130017743, с адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. ГОРИЦА № 6;
- Изпълнителен член на „ТК-ХОЛД“ АД, с ЕИК 121657705, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6.

Борислава Юриева Фивейска – председател на Съвета на директорите, участва в управителните органи на:

- Представител по чл. 234, ал. 1, изр. 3 от ТЗ на ТК холд АД в Съвета на директорите на МОДУЛ АД с ЕИК 117008114 с адрес, гр. Бяла, обл. Русе, ул. Колю Фичето №15;
- Председател на Съвета на директорите на „ТК-ХОЛД“ АД с ЕИК 121657705, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6.
- ТК Текс АД с ЕИК 106579808, със седалище и адрес на управление: гр. Бяла Слатина, ул. Индустриална №2;
- Атлас АД – в ликвидация с ЕИК 126003168, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Горица №6;
- Изгрев АД с ЕИК 106006580, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Горица“ № 6;
- Беласица АД с ЕИК 811160416, със седалище и адрес на управление: гр. Петрич, ул. „Места“ № 22;
- Технотекс АД с ЕИК 822150722, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Горица №6;
- ППС- имоти АД с ЕИК 131111996, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Горица“ № 6;

Велко Георгиев Манов – член на Съвета на директорите, – участва в управителни органи/има контрол в следните дружества:

- "ТОПИНС.БГ БРОКЕР" ЕООД, ЕИК 201106784 – управител
- "БСПФ БЪЛГАРИЯ" ЕАД, ЕИК 200541545 – представляващ
- „Феникс Капитал Мениджмънт“ АД, ЕИК 202851610 – представляващ
- "ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 202873140– представляващ
- "ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН" АД, ЕИК 175189893– представляващ
- "СВЕТИ КОНСТАНТИН" АД, ЕИК 103601014– представляващ
- "ГХВ-ДОЛФИНС" ЕАД, ЕИК 207016492– представляващ

- "ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА" АД, ЕИК 813109305– представляващ
- "БСПФ СУПЕР БОРОВЕЦ" ЕАД, ЕИК 175004907– представляващ
- "БСПФ ПРОДЖЕКТ 1" ЕАД, ЕИК 175392826– представляващ
- "БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ" ЕАД, ЕИК 131414662– представляващ
- "БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ" ЕООД, ЕИК 175097683 – контрол
- "КЪМПИНГ ЮЖЕН БРЯГ" ЕООД, ЕИК 202039452 – контрол
- "СТАР МИЛ" ЕООД, ЕИК 831708934 – контрол

Свързани лица

Собственик на капитала на дружеството упражняващ контрол /предприятие майка/:

ТК-ХОЛД АД

- Ключов ръководен персонал на предприятието:

Съвет на директорите:

Борислава Юриева Фивейска - председател

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член

Велко Георгиев Манов – независим член.

- Ключов ръководен персонал на предприятието майка :

Съвет на директорите:

Борислава Юриева Фивейска - председател

Марин Иванов Стоев – изпълнителен член

Сергей Петров Ревалски - член.

- Дъщерни предприятия на ТК Имоти АД – ППС-имоти АД, ЕИК131111996 и Итал мебел ЕООД, ЕИК130914216. И двете участия са придобити от ТК-имоти АД в резултат на вливането съответно на – Програмни продукти и системи АД и Добруджанска мебел АД.

Други свързани лица:

Дъщерни дружества от групата на ТК Холд АД **121657705**

Дъщерни предприятия на ТК-холд АД	акционерно участие на ТК-холд АД
Агрокомб АД в ликвидация ЕИК:118021120	82,98%
Атлас АД в ликвидация ЕИК: 126003168	95,28%
Беласица АД ЕИК:811160416	80,50%
Бял бор АД ЕИК:822106067	73,72%
Изгрев АД ЕИК: 106006580	79,72%
Модул АД ЕИК:117008114	97,46%
Милк комерсиал ЕООД ЕИК:130936999	100,00%
Технотекс АД ЕИК:822150722	90,56%
ТК Лизинг ООД ЕИК 130017743	70,00%
ТК Пролайн АД ЕИК 118581165	50,00%
Тунджа 73 ЕООД ЕИК 833163906	100,00%

Към 31.12.2025 г, както оповестихме по-горе, ТК-имоти АД притежава две дъщерни дружества. В настоящия консолидиран финансов отчет инвестициите в дъщерните дружества са представени по цена на придобиване.

Търговските взаимоотношения между „ТК Имоти” АД и дъщерните дружества от икономическата група на ТК-Холд АД са поставени на равнопоставена търговска основа и не са предоставени никакви преференции или облекчения на базата на това, че са свързани лица.

3. Кратък преглед на дейността на групата

Дейността на групата през отчетния период е обусловена от две основни дейности:

Одаване под наем на недвижими имоти;

Продажба на платове.

Дейността на групата предимно е насочена към български пазар.

Групата няма клиенти или доставчици, обема на който да е над 10 % от общата сума съответно на продажби и покупки, като по този начин дейността на предприятията от групата не е зависима от отделен контрагент.

В дейността на групата няма сключвани големи сделки и такива от съществено значение за дейността си, както и сделки извън обичайната дейност на групата.

През финансовия период няма водени извънбалансови сделки.

Дружеството предвижда нормално развитие през следващите години от дейността си, като следва да се има предвид динамиката на процесите в икономиката, дъжащи се най-вече на външно-политически фактори. Глобалната търговия продължава да е слаба, за което допринасят продължаващият процес по нормализиране на потреблението след пандемията, включително преориентацията на търсенето от стоки обратно към услуги, пониската търговска интензивност на глобалния икономически растеж, повишеното геополитическо напрежение, както и слабата икономическа активност в еврозоната. Макар че, предприятията от групата не са пряко засегнати, негативно влияние оказва и продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна и наложените в тази връзка санкции на Русия, конфликт в Газа между Израел и Хамас, както и налаганата нова митническа политика от администрацията на САЩ, които от своя страна нарушават веригата от доставки и задълбочават енергийната и инфлационна кризи.

Регистрационни, лицензионни и разрешителни режими

Няма регистрационни, лицензионни и разрешителни режими, които да оказват съществена роля върху дейността на предприятията от групата.

4. Основни резултати към 31.12.2025 г.

За отчетният период консолидираният финансов резултат на «ТК – имоти» АД е нетна печалба за групата в размер на 320 хил. лв.

Към 31.12.2025 година, основните количествени параметри на модела на дейност са следните:

Групата има **вземания** в размер на **27 714 хил. лв.**, от които 18 289 хил. лв. вземане по депозит на виждане в ТК холд АД, клиенти по продажби – 115 хил. лв, доставчици по аванси – 9 058 хил. лв, 4 хил. лв. – присъдени вземания, 144 хил. лв. от акции държани за продажба, 75 хил. лв вземания по цесия и други вземания 29 хил. лв.

Групата има **задължения** в размер на **2 627 хил. лв.**, от които: 398 хил. лв. са задължения по взети заеми и търговски взаимоотношения към свързани лица, 39 хил. лв. са към доставчици и клиенти, задължения по цесии – 2 080 хил. лв., задължения по лизингови плащания – 43 хил. лв., данъчни задължения - 25 хил. лв., към персонал – 16 хил. лв., други задължения – 26 хил. лв.

Приходи

Показател	31.12.2025 г.		31.12.2024 г.		Разлика	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Продукция	13	0,89%	16	1,83%	-3	-0,45%
Услуги	723	49,39%	521	59,47%	178	26,65%
Други	292	19,95%	161	18,38%	141	21,11%
Финансови приходи	116	7,92%	178	20,32%	32	4,79%
Резултат от освобождаването на нет. Активи	320	21,86%	0	0,00%	320	47,90%
Общо приходи	1 464	100%	876	100%	668	100%

Разходи

Показател	31.12.2025 г.		31.12.2024 г.		Разлика	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил. лв.	%
Разходи за суровини и материали	17	1,49%	13	1,49%	4	1,51%
Разходи за външни услуги	257	22,54%	206	23,54%	51	19,25%
Разходи за амортизации	151	13,25%	101	11,54%	50	18,87%
Разходи за заплати и осигуровки на персонала	593	52,02%	475	54,29%	118	44,53%
Други разходи	14	1,23%	41	4,69%	-27	-10,19%
Промени в нал. на ГП и незав. производство	10	0,88%	11	1,26%	-1	-0,38%
Финансови разходи	98	8,60%	28	3,20%	70	26,42%
Общо разходи без разходи за данъци	1 140	100,00%	875	100,00%	265	100,00%

Темпът на нарастване на разходите през 2025 г. изостава спрямо темпът на нарастване на приходите, от което произтича и финансовия резултат на групата към 31.12.2025 г. – печалба от 320 хил. лв. Най-голям относителен дял на разходите към 31.12.2025 г. са тези за заплати и осигуровки 52,02% от общия обем, следвани от разходите за външни услуги – 22,54% от общия обем.

5. Финансови показатели и анализ

Показатели					
№	Показатели	2025	2024	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Дълготрайни активи /общо/	3 187	3 171	16	1%
2	Краткотрайни активи в т.ч.	29 033	27 098	1 935	7%
3	Активи държани за продажба	144	142	2	1%
4	Материални запаси	1 306	1 316	(10)	0%
5	Краткосрочни вземания	27 570	25 574	1 996	8%
6	Парични средства	13	66	(53)	-80%
7	Обща сума на активите	32 220	30 269	1 951	6%
8	Собствен капитал	29 457	29 137	320	1%
9	Финансов резултат	320	(3)	323	-10767%
10	Дългострочни пасиви	136	132	4	0%
11	Краткосрочни пасиви	2 627	1 000	1 627	163%
12	Обща сума на пасивите	2 763	1 132	1 631	144%
13	Приходи общо	1 464	876	588	67%
14	Приходи от продажби	1 028	698	330	47%
15	Разходи общо	1 140	875	265	30%
Коефициенти					
№	Коефициенти	2025	2024	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
	Рентабилност:				
1	На собствения капитал	0,01	(0,00)	0,01	-10651%
2	На активите	0,01	(0,00)	0,01	-10121%
3	На пасивите	0,12	(0,00)	0,12	-4470%
4	На приходите от продажби	0,31	(0,00)	0,32	-7343%
	Ефективност:				
5	На разходите	1,28	1,00	0,28	28%
6	На приходите	0,78	1,00	(0,22)	-22%
	Ликвидност:				
7	Обща ликвидност	11,05	27,10	(16,05)	-59%
8	Бърза ликвидност	10,50	25,64	(15,14)	-59%
9	Незабавна ликвидност	0,06	0,21	(0,15)	-71%

10	Абсолютна ликвидност	0,00	0,07	(0,06)	-93%
	Финансова автономност:				
11	Финансова автономност	10,66	25,74	(15,08)	-59%
12	Задължняост	0,09	0,04	0,05	141%

Показателите за рентабилност през 2025 год, се подобряват спрямо тези за предходната 2024 год. Те са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на предприятието. Анализът им за 2025 г, показва повишаване на възвращаемостта на капитала. Същото е обусловено най-вече от по-високият финансов резултат, в резултат на положителните разлики от операции с инвестиции.

Показателите за ефективност се подобряват през 2025 год. спрямо тези за 2024 год. Те са количествени характеристики на съотношението между приходите и разходите на предприятието и степента на ефективно използване на ресурсите.

През 2025 год. показателите за ликвидност се влошават спрямо тези за предходната 2024 год. Дължи се на увеличението на краткосрочна задължняост на дружеството (краткосрочни пасиви) през този период спрямо тези за 2024 г. Отчетения резултат сочи способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи.

Показателите за финансова автономност също се влошават през 2025 год. спрямо тези за 2024 год. Дължи се на по-бързият темп на нарастване на общата сума на пасивите спрямо нарастването на общата сума на собствения капитал. Показателите за финансова автономност, показват степента на финансовата независимост на предприятието от кредиторите

6. Инвестиции

Групата има и придобити 1 600 броя обикновени, поименни, налични акции на Беласица АД – дъщерно предприятие на компанията майка ТК-холд АД, които се равняват на 1,69 % от капитала на дружеството. Същите са налични и към датата на отчета и са на стойност 32 хил. лв.

Групата е придобила на 31.07.2023 год. 265 броя обикновени, поименни, налични акции от капитала на Некст дженерейшън консулт АД. Участието след придобиването на акциите в капитала на Некст дженерейшън консулт АД е 0,53 %. Същите са посочени в междинния консолидиран отчет, като финансови инструменти държани за търгуване. Налични са и към дата на отчета – 31.12.2025 год. Стойността им към датата на отчета е – 112 хил. лв.

На 29.09.2023 г е сключен Договор за преобразуване чрез вливане между следните дружества, дъщерни на компанията-майка ТК Холд АД:

- ТК-имоти АД, ЕИК 128007012 - "Приемащо дружество" и
- Добруджанска мебел АД, ЕИК 834025235 - "Преобразуващо се дружество";
- Каумет АД, ЕИК 118000845 - "Преобразуващо се дружество";
- Програмни продукти и системи АД - "Преобразуващо се дружество";
- Рален-текс АД, ЕИК 113012480 - „Преобразуващо се дружество“;
- Рилски лен АД, ЕИК 122006101 - "Преобразуващо се дружество“.

Вписването на договора за преобразуване чрез вливане в Търговския регистър на Агенция по вписванията е извършено на 04.04.2024 г. Това е и датата на вливането за счетоводни цели. С вписване на договора за преобразуване е вписано и увеличение на капитала на ТК-имоти АД от 231 386 лева на 47 850 625 лева.

В резултат на вливането, преобразуващите се дружества – Добруджанска мебел АД, Каумет АД, Програмни продукти и системи АД, Рален-текс АД и Рилски лен АД са прекратени без ликвидация, като техните активи и пасиви, права и задължения са поети от приемащото дружество – ТК-имоти АД при условията на общо правоприемство в съответствие с чл. 263и, ал. 2, изр. 1 от Търговския закон. Акциите, които са притежавали акционерите от прекратените дружества са заменени с новоиздадени акции от ТК-имоти АД в резултат на увеличението на капитала му, в съответствие с доклада на Съвета на

директорите на ТК-имоти АД по чл. 262и от Търговския закон, като съотношението на замяна и броя новопридобити акции, е следното:

Дружество	Брой акции преди преобразуването	Справедлива цена на акция	Справедлива цена (Чиста стойност на имуществото)	Съотношение на замяна*	Акции от увеличението на капитала на приемащото дружество**	Брой акции в капитала на приемащото дружество след преобразуването	Дял от акциите на приемащото дружество след преобразуване
"ТК-имоти" АД (приемащо д-во)****	231 386	1,00	231 707	1,00	0	231 386	0,48%
"Добруджанска мебел" АД (преобразуващо се д-во)	102 847	16,36	1 682 418	16,3357922	1 679 913	1 679 913	3,51%
"Каумет" АД (преобразуващо се д-во)	709 304	10,98	7 789 826	10,9671370	7 778 795	7 778 795	16,26%
"Програмни продукти и системи" АД (преобразуващо се д-во)	1 294 332	24,30	31 458 392	24,2710606	31 413 461	31 413 461	65,65%
"Рален-текс" АД (преобразуващо се д-во)	50 174	4,99	250 329	4,9823056	249 937	249 937	0,52%
"Рилски лен" АД (преобразуващо се д-во)	441 707	14,73	6 506 425	14,7097763	6 497 133	6 497 133	13,58%
ОБЩО:			47 919 097		47 619 239	47 850 625	100,00%

На 13.02.2025 год. ТК-имоти АД закупи финансови инструменти под формата на права за покупка на обикновени, поименни, безналични акции от първично публично предлагане на емисия за увеличението на капитала на Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ АДСИЦ. Правата са в размер на 800 000 броя по 0,001 лева за брой. Всяко право дава възможност да се придобият 8 броя акции от увеличението на капитала на Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ АДСИЦ, като емисионната стойност на 1 брой акция е 1.20 лева. През м. Март 2025 г. ТК-Имоти АД, реализира всичките си права, като взе участие в увеличаването на капитала на „Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ”АДСИЦ, ЕИК 175050274 чрез записване на 6 400 000 акции по 1,20 лева емисионна стойност за всяка, на обща стойност 7 680 000 лева. Увеличаването на капитала на „Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ ” АДСИЦ, ЕИК 175050274 бе вписано в търговския регистър на 21.03.2025 г. Участието на ТК-имоти АД, в резултат на горното, в капитала на „Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ“ АДСИЦ е 19,58 %. По-късно през м. Май и м. Юни 2025 г. ТК-Имоти АД продаде на БФБ АД цялото си участие в капитала на „Фонд за енергетика и енергийни икономии-ФЕЕИ ” АДСИЦ.

Считано от 01.11.2025 г. ТК-Имоти АД прекрати производствената дейност на Цех Апретур и Цех Тъкачен, структурирани в обекта на дружеството в гр. Самоков.

През четвърто тримесечие на 2025 г. ТК-Имоти АД изготви, съгласува и започна изпълнението на проектно предложение (ПП) по Процедура чрез подбор за изпълнение на инвестиции от крайни получатели BG-RRP-4.036 - C13.I2 Увеличаване на съществуваща мярка: Национална инфраструктура за съхранение на електроенергия от възобновяеми източници (RESTORE). Проектното предложение предвижда изграждане на Съоръжение за съхранение на електрическа енергия (ССЕЕ) с максимална мощност 10 MW и капацитет 40,12 MWh в гр.Самоков.

На 11.11.2025 г. ТК-Имоти АД сключи предварителен договор за придобиване на недвижим имот в гр. Разлог. Договорът предвижда имотът да бъде отделен от продавача в новосъздадено търговско дружество, дяловете от което ще бъдат придобити от купувача ТК-Имоти АД.

На 17.11.2025 г. ТК-Имоти АД придоби вземане от длъжника „Хелт Енд Уелнес“ АДСИЦ (в несъстоятелност). Вземането е включено от синдика в списъка на приетите вземания и е обезпечено с ипотека върху недвижим имот.

7. Научно изследователска и развойна дейност

Към 31.12.2025 г. групата на “ТК-Имоти” АД не е извършвала научно-изследователска и развойна дейност.

8. Рискови фактори

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвращаемостта на инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността от

неблагоприятни промени в икономическата политика или законодателни промени, влияещи неблагоприятно на стопанския и инвестиционния климат в страната.

Във връзка с членството на Р България в Европейския съюз националното законодателство се синхронизира с европейските стандарти. Това оказва благоприятно влияние и върху дейността на ТК-Имоти АД.

Макроикономически риск

Увеличаването на вноса за България намалява годишния растеж в икономиката ни и заедно с увеличаващата се инфлация, породена главно от покачващите се международни цени на петрола водят до увеличаване на дефицита и забавяне на растежа на БВП. Основният вътрешен риск остава ако се допусне либерализация на фискалната политика, което би довело до нарушаване на принципите на валутния борд и сериозно увеличение на дефицита по вътрешна сметка.

Валутен риск

Валутният риск е свързан с възможността приходите от дейността на дружеството да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева към други валути. В страна като България, нестабилността на лева може да предизвика икономическа нестабилност. Фиксирането на лева към единната европейска валута доведе до ограничаване на колебанията в курса на лева към наложените като основни чужди валути.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с възможността инфлацията в страната да повлияе върху възвращаемостта на инвестициите.

До въвеждането на валутен борд в страната ни, инфлационният риск имаше голямо влияние върху дейността на стопанските предприятия. След въвеждането на стабилизационна програма, валутен борд и фиксирането на лева към единната европейска валута, инфлацията като цяло намаля и това улесни прогнозирането на краткосрочните бъдещи резултати, но през последните години макроикономическата обстановка става все по-сложна, а инфлацията и риска от нея нараснаха значително.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността лихвените равнища при които ТК-Имоти АД финансира своята дейност, да се повишат и в резултат, нетните приходи на дружеството да намалят. Този риск може да бъде управляван посредством използване на различни източници за финансиране (търговски заеми, вътрешно-фирмена задължнялост, банкови кредити и др.).

Секторен риск

Порожда се от влиянието на технологичните промени в отрасъла върху доходите и паричните потоци, агресивността на мениджмънта, силната конкуренция на външни и вътрешни производители и др.

По отношение на дейността на ТК-Имоти АД, секторният риск е увеличен тъй като с всяка изминала година се изостря конкурентната борба на пазара на недвижими имоти.

Фирмен риск

Фирменият риск е свързан с естеството на дейност на дружеството, като за всяко дружество е важно да се възвърнат направените инвестиции.

Основният фирмен риск за ТК-Имоти АД, е свързан с възможни различия в търсенето и предлагането, в резултат на засилената конкуренция. Така рискът може да окаже отрицателно въздействие върху продажбите и съответно върху приходите на дружеството. Чрез анализ на основните фактори влияещи върху получаваните приходи дружеството може да намали влиянието на риска. Фирменият риск обединява бизнес риска и финансовият риск

Финансов риск

Финансовият риск представлява несигурност за инвеститорите в случаите, когато фирмата използва привлечени или заемни средства.

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства. Високите стойности на

коэффициента за автономност и ниските стойности на коэффициента на финансова задължениелост са добра гаранция за инвеститорите и за самите собственици.

Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми определят каква част от общия капитал представляват привлечените средства. Колкото делът на задълженията спрямо собствения капитал е по-голям толкова е по-голям и финансовият риск.

Приемливата или нормална степен на финансовия риск зависи и от бизнес риска. Ако бизнес рискът е малък за дружеството то инвеститорите може да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Рискове, свързани с войната в Украйна и конфликта в Газа.

На 24 февруари 2022 г. Русия предприе военно нахлуване на територията на Украйна. В отговор на инвазията Европейският съюз, САЩ и други държави наложили санкции на Руската федерация. Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционирани субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Глобалната търговия продължава да е слаба, за което допринасят продължаващият процес по нормализиране на потреблението след пандемията, включително преориентацията на търсенето от стоки обратно към услуги, по-ниската търговска интензивност на глобалния икономически растеж, повишеното геополитическо напрежение, както и слабата икономическа активност в еврозоната. Макар че, предприятията от групата не са пряко засегнати, негативно влияние оказва и продължаващият военен конфликт между Русия и Украйна и наложените в тази връзка санкции на Русия, както и последствията от конфликта в Газа между Израел и Хамас, които от своя страна нарушават веригата от доставки и задълбочават енергийната и инфлационна кризи. Тези фактори оказват негативно влияние, пряко или косвено, върху инвестиционните намерения на предприятията свързани със строителството и ремонтите.

Рискове, свързани с глобалните промени в климата

Последните научни данни показват безпрецедентни изменения на световния климат. Съгласно последните доклади на Междуправителствения комитет на ЕС по изменения на климата, се наблюдават изменения (в някои случаи необратими) в режима на валежите, ветровете и океанските течения в резултат на глобалното затопляне. По отношение на борбата с климатичните изменения ЕС приема законова база с дългосрочна визия за неутрален по отношение на климата до 2050 год., намалявайки драстично своите емисии на парникови газове и начини за компенсиране на оставащите и неизбежни емисии. Преходът към неутралност по отношение на климата ще създаде значителни възможности за: икономически растеж, нови пазари, създаване на работни места и технологично развитие.

Европейският законодателен акт за климата, превръща постигането на целта на ЕС за намаляване на вредните емисии с 55% до 2030 год. в законово задължение и за постигане на климатично неутрален ЕС.

За намалението на парниковите емисии е приет пакет от мерки включващи:

- Енергийна ефективност;
- Енергия от възобновяеми източници;
- Енергийно данъчно облагане;
- Система на ЕС за търговия с емисии;
- Инфраструктура за алтернативни горива;
- Стандарти за емисиите на CO₂ от леки и лекотоварни автомобили и т.н.

Повечето индустрии са били или вероятно са засегнати от изменението на климата и усилията за управление на неговото въздействие. Следователно въпросите, свързани с климата, могат да повлияят на обхвата на потенциалните бъдещи икономически сценарии

и на оценката на кредиторите за значително увеличение на кредитния риск. Възгледите на участниците в пазара за потенциално законодателство, свързано с климата, могат да повлияят на справедливата стойност на активи или пасиви.

9. Перспективи и развитие

Перспективите и тенденциите за развитие на групата са свързани с ефективно управление на собствените недвижими имоти – земи и сгради, добро управление на инвестициите, дейност със свободните парични средства в дългосрочен хоризонт при запазване на прилагания до сега консервативен подход.

10. Събития, които са настъпили след датата на финансовия отчет

Не са настъпили събития от съществено значение след датата на отчета.

Изм. директор:



Председател на СД:

