

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен индивидуален
финансов отчет

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

30 септември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Междинен доклад за дейността	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за паричните потоци	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Пояснения към междинния съкратен финансовия отчет	6

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	66 354	77 516
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	8 845	10 517
Предоставени заеми	11	2 435	2 366
Вземания от свързани лица	25	111	135
Нетекущи активи		77 745	90 534
Текущи активи			
Предоставени заеми	11	3 870	2 514
Финансови активи		-	6
Търговски и други вземания	12	22 865	21 369
Вземания от свързани лица	25	4 943	100
Активи, включени в група за освобождаване	14	16 265	5 360
Пари и парични еквиваленти	13	615	1 772
Текущи активи		48 558	31 121
Общо активи		126 303	121 655

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 27.10.2025 г.

Отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснения	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	3 390	3 390
Премия за акции	15	58 468	58 468
Други резерви	15	335 000	335 000
Натрупана загуба		(372 405)	(360 681)
Общо собствен капитал		24 453	36 177
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	16	29 296	29 149
Задължения към свързани лица	25	30 912	37 007
Общо нетекущи пасиви		60 208	66 156
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	16	6 551	100
Законови разпоредби	17	256	256
Други задължения	18	11 549	4 237
Задължения към свързани лица	25	23 286	14 729
Общо текущи пасиви		41 642	19 322
Общо пасиви		101 850	85 478
Общо собствен капитал и пасиви		126 303	121 655

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: XX.10.2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 септември 2025 г.

	Пояснения	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Печалба/(Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	19	(56)	4 728
Приходи от наеми		25	13
Други приходи		10	6
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	20	(1 011)	(1 020)
Нетна печалба / (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	9	-	381
Административни разходи	21	(214)	(238)
Оперативна печалба / (загуба)		(1 246)	3 870
Финансови приходи	22	184	514
Финансови разходи	22	(10 683)	(12 855)
Други финансови позиции	23	21	252
Финансов резултат преди данъци		(11 724)	(8 219)
Разходи за данъци върху дохода		-	9
Финансов резултат за периода		(11 724)	(8 210)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода		(11 724)	(8 210)

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: XX.10.2025 г.

Отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 септември 2025 г.

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Приходи от услуги	36	57
Плащания на административни разходи	(84)	(242)
Платени доходи и социални осигуровки на служителите	(112)	(56)
Плащания, свързани с инвестиционните имоти	(902)	(1 047)
Възстановени/Платени данъци	(191)	(1 444)
Други парични потоци от оперативна дейност	2	3
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(1 251)	(2 729)
Инвестиционна дейност		
Продажба на инвестиционни имоти	5 498	8 111
Получени аванси за инвестиционна дейност	-	4 000
Предоставени аванси за инвестиционна дейност	(372)	-
Придобиване на инвестиции в асоциирани предприятия	-	(5 830)
Придобиване на финансови активи	(61 016)	(12 726)
Постъпления от продажба на финансови активи	62 061	7 540
Предоставени заеми	(10 538)	(489)
Постъпления по предоставени заеми	845	22 307
Получени лихви	156	-
Постъпления от продажба на вземания	2 771	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(595)	22 913
Финансова дейност		
Получени заеми	5 296	7 827
Платени заеми	(1 511)	(22 819)
Платени лихви	(3 094)	(6 627)
Платени финансови разходи	-	(6)
Нетен паричен поток от финансова дейност	691	(21 625)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(1 155)	(1 441)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 772	1 631
Пари и парични еквиваленти в края на периода	615	190

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 27.10.2025 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
30 септември 2025 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември 2025 г.

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премия за акции	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	3 390	58 468	335 000	(360 681)	36 177
Финансов резултат за периода	-	-	-	(11 724)	(11 724)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	-	-	-	(11 724)	(11 724)
Салдо към 30 септември 2025 г.	3 390	58 468	335 000	(372 405)	24 453

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 27.10.2025 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
30 септември 2025 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември 2025 г. (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премия за акции	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	3 390	58 468	335 000	(348 167)	48 691
Финансов резултат за периода	-	-	-	(8 210)	(8 210)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	-	-	-	(8 210)	(8 210)
Салдо към 30 септември 2024 г.	3 390	58 468	335 000	(356 377)	40 481

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 27.10.2025 г.

Пояснения към междинния финансов отчет

1. Обща информация

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

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

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

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

Дружеството се представлява от Андрей Андреев

Към 30 септември 2025 г. средната численост на персонала е 3 (31 декември 2024 г. 3 души).

2. Основна информация за изготвянето на финансовия отчет

2.1. Изявление за съответствие на финансовия отчет с МСФО

Този междинен съкратен самостоятелен финансов отчет за девет месеца към 30 септември 2025 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 „Междинно финансово отчитане“. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г., изготвен в съответствие с МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството.

Този междинен финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международните счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“.

Междинният съкратен самостоятелен финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Ръководството на Дружеството е извършило анализ на наличните ресурси, както и потенциалното развитие на дейността и не счита, че има предпоставки за намаляване на обема на работа или прекратяване на дейността в обозримо бъдеще. В тази връзка Дружеството продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

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

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 1 януари 2025 г., и които имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

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

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - i. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - ii. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
 - iii. Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

4. Промени в приблизителни оценки

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

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

При изготвянето на представения междинен съкратен финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г.

5. Управление на риска относно финансовите инструменти

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

Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация относно управлението на риска и оповестяванията, изисквани при изготвянето на годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

6. Сезонност и цикличност на междинните операции

Дейността, осъществявана от Дружеството, не е обект на значителни сезонни колебания и цикличност.

7. Значими събития и сделки през периода

През периода не са настъпили значими събития и сделки, които да се отличават от обичайната дейност на Дружеството.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
30 септември 2025 г.

8.Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент оперативни сегменти „Финансова дейност“ и „Недвижими имоти“. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите.

	Недвижими имоти	Финансова дейност	Общо
Приходи на сегмента	235	237	472
Разходи на сегмента	(11 770)	(211)	(11 981)
Резултат преди данъци	(11 535)	26	(11 509)
Разходи за данъци за доходи	-	-	-
Резултат на сегмента	(11 535)	26	(11 509)
Неразпределеяеми разходи			(216)
Активи на сегмент	108 753	12 439	121 192
Неразпределеяеми активи			5 111
			126 303
Пасиви на сегмент	90 134	7 223	97 357
Неразпределеяеми пасиви			4 493
			101 850

9.Инвестиционни имоти

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Салдо в началото на периода, както е отчетено	77 516	89 142
Допълнения	-	4
Продадени през периода	(257)	(8 864)
Апортирани в търговски предприятия	-	(5 360)
Рекласифицирани като държани за продажба	(10 905)	-
Нетна печалба / загуба от промени в справедлива стойност	-	2 594
Салдо в края на отчетния период	66 354	77 516

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

През отчетния период Дружеството не е признало печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти (31 декември 2024 г.: Дружеството е признало печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 2 594 хил. лв.).

10.Инвестиции в дъщерни предприятия

През първата половина на 2024 г. Дружеството взема участва в увеличението на капитала на „Ритейл Мениджмънт“ АД, като придобива 31,81% от капитала и правата на глас в предприятието за сумата от 5 837 хил. лв. В края на отчетния период, Дружеството придобива контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД, чрез получаване на допълнителни акции в замяна на вземане от дъщерното предприятие (виж точка 11). Така инвестицията в „Ритейл Мениджмънт“ АД се

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
30 септември 2025 г.

увеличава до 10 517 хил. лв., срещу които дружеството държи 97,13% от капитала на дъщерното предприятие. „Ритейл Мениджмънт“ АД се занимава с търговия и управление на недвижими имоти. През 2025 г. Дружеството се е освободило от част от акциите в дъщерното предприятие, като процентът участие е станал 81,68%, а стойността на инвестицията е 8 845 хил. лв.

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

11. Предоставени заеми

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Дружеството е страна по договор за вземане в размер на 24 261 хил. лв. с падеж през 2024 г. Вземането е възникнало чрез встъпване в дълг по задължение на дебитора. Вземането е необезпечено и по него се дължат лихви в размер на 5% годишно. В последствие падежът на вземането е предоговорен за 2027 г. Стойността на вземането към 30 септември 2025 г. е 2 435 хил. лв., от които 165 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 489 хил. лв., от които 93 хил. лв. лихви). Дружеството е признало 126 хил. лв. очаквани кредитни загуби.

Краткосрочни заеми

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

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

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалби и загуби от операции с финансови инструменти“ и ред „Други финансови позиции“.

Дружеството не е залагало финансови активи като обезпечение по задължения.

12. Търговски и други вземания

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Вземания от клиенти	1 245	1 231
Други вземания	1 131	347
Провизия за обезценка на вземания за наем	(1 162)	(1 162)
Финансови активи	1 214	416
Предоставени аванси	21 643	20 915
Данъчни вземания	2	38
Разходи за бъдещи периоди	6	-
Нефинансови активи	21 651	20 953
Търговски други вземания	22 865	21 369

Към 30 септември 2025 г. Ръководството е направило оценка на вземанията от клиенти. През 2024 г. и 2025 г. не е признавана допълнителния провизия за обезценка на вземания.

През 2024 г. Дружеството е сключило предварителен договор за покупко-продажба на дялове в дружество с недвижими имоти. Съгласно сключения договор продавачът следва да апортира имоти в ново предприятие, което в последствие да бъде прехвърлено на Дружеството. Сделката се очаква да бъде финализирана през 2025 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
30 септември 2025 г.

13.Пари и парични еквиваленти

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Разплащателни сметки в лева	610	1 578
Разплащателни сметки в евро	5	194
	615	1 772

Част от паричните средства на Дружеството в размер на 2 хил. лв. (31 декември 2024 г. 518 хил. лв.) са заложени като финансово обезпечение по дълг на едноличния собственик. Средствата могат да се използват свободно от Дружеството.

14.Активи, включени в група за освобождаване

	Инвестиционн и имоти ‘000 лв.	Инвестиции в дъщерни предприятия ‘000 лв.	Общо активи, държани за продажба ‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	5 360	5 360
Рекласифицирани от инвестиционни имоти	10 905	-	10 905
Салдо към 30 септември 2025 г.	10 905	5 360	16 265

През 2024 Дружеството е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 5 360 хил. лв. Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Дружеството е получило аванс от купувача в размер на 4 000 хил. лв. Сделката е предвидено да бъде приключена през 2025 г. В тази връзка дружеството е класифицирало инвестицията като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО. През 2024 г. призната е при рекласификацията печалба от оценяването по справедлива стойност 382 хил. лв.

През отчетния период Дружеството е сключило предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти с балансова стойност 10 905 хил. лв., за които към датата на отчета са получени аванси в размер на 4 494 хил. лв.

15.Акционерен капитал и резерви

15.1.Акционерен капитал

Акционерният капитал на дружеството е както следва:

	Брой акции	Номинална стойност на 1 акция/лв.	Стойност ‘000 лв.
На 31 декември 2024 г.	3 390 464	1	3 390
На 30 септември 2025 г.	3 390 464	1	3 390

Едноличен собственик на Дружеството, считано от 06 юни 2023 г., е „Имо Инвестмънт“ ЕООД.

15.2.Премиен резерв

На 12 октомври 2012 г. капиталът на Дружеството е увеличен чрез издаване на 56 719 нови обикновени поименни акции с право на глас с номинална стойност 1,00 лв. и емисионна стойност 1 000 лв. Разликата между номиналната и емисионната стойност от акциите от увеличението на капитала на Дружеството, което е в размер на 56 662 281 лв. е внесено във фонд “Резервен” на Дружеството. Натрупаният резервен фонд на дружеството към 30 септември 2025 г. е 58 468 281 лв. (31 декември 2024 г.: 58 468 281 лв.).

15.3. Други резерви

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

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

16.Задължения по заеми

	Текущи		Нетекущи	
	30 септември 2025	31 декември 2024	30 септември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:		-		-
Облигационни заеми	308	100	29 296	29 149
Търговски заеми	6 243	-	-	-
Общо балансова стойност	6 551	100	29 296	29 149

16.1.Облигационни заеми

На 26 ноември 2024 г. Дружеството е емитирало облигационен заем със следните характеристики:

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

16.2.Банкови заеми

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

16.3. Търговски заеми

През 2025 г. Едноличният собственик цедира част от задълженията си на трети лица. Задълженията са дължими в срок до 1 година от датата на баланса.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
30 септември 2025 г.

17. Законови разпоредби

	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Начислени провизии по съдебни спорове		
Салдо към 1 януари	256	256
Признат разход в отчета за доходите	-	-
Отменена разпоредба	-	-
Текущи търговски и други задължения	256	256

18. Други задължения

	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Задължения към доставчици	62	27
Задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти	1 684	28
Други финансови пасиви	-	1
Финансови пасиви	1 746	56
Получени аванси от клиенти	8 934	4 000
Данъчни задължения	854	161
Гаранции	15	14
Други нефинансови пасиви	-	6
Нефинансови пасиви	9 803	4 181
Текущи търговски и други задължения	11 549	4 237

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

Задълженията от 8 934 хил. лв. са описани в точка 14.

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

19. Печалба / (Загуба) от продажба на инвестиционни имоти

	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	201	11 660
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(257)	(6 932)
Печалба / (Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	(56)	4 728

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
30 септември 2025 г.

20. Разходи, свързани с инвестиционни имоти

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Разходи за външни услуги	(736)	(741)
Други разходи	(274)	(279)
	(1 010)	(1 020)

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

21. Административни разходи

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Възнаграждения и осигуровки	(105)	(63)
Външни услуги	(56)	(63)
Други	(53)	(112)
	(214)	(238)

22. Финансови приходи и финансови разходи

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

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Приходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	184	514
Общо финансови приходи	184	514

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

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(10 529)	(12 847)
Разходи за лихви по други финансови пасиви	(47)	-
Други финансови разходи	(107)	(8)
Общо финансови разходи	(10 683)	(12 855)

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
30 септември 2025 г.

23. Други финансови позиции

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	-	46
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойността на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	21	11
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	-	195
	21	252

24. Сделки със свързани лица

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

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

24.1. Сделки със собственици

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Получени заеми	-	6 226
Получени услуги	-	1
Начислени разходи за лихви	9 415	13 296
Продажба на вземания	1 115	-

24.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Получени заеми	5 636	-
Признати разходи за лихви	120	-
Предоставени заеми	163	-
Признати приходи от лихви	1	-

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
30 септември 2025 г.

24.3. Сделки с асоциирани предприятия

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Получени заеми	-	1 601
Начислени разходи за лихви	-	8
Начислени приходи от лихви	-	113

24.4. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Получени заеми	170	-
Предоставени заеми	6 045	-
Начислени разходи за лихви	4	-
Начислени приходи от лихви	51	-

24.5. Сделки с ключов управленски персонал

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	95	57

25. Разчети със свързани лица в края на годината

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	111	135
Общо нетекущи вземания от свързани лица	111	135
Текущи вземания от:		
- собственици	64	
- други свързани лица	4 879	100
Общо текущи вземания от свързани лица	4 943	100
Общо вземания от свързани лица	5 054	235

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи задължения към		
- собственици	30 912	37 007
Общо нетекущи задължения към свързани лица	30 912	37 007
Текущи задължения към:		
- собственици	17 778	10 761
- дъщерни предприятия	5 333	3 968
- други свързани лица под общ контрол	175	-
Общо текущи задължения към свързани лица	23 286	14 729
Общо задължения към свързани лица	54 198	51 736

25.1.Разчети със собствениците

Към 31 декември 2024 г. и 30 септември 2025 г. Дружеството е страна по договор за заем с едноличния собственик в размер на 371 797 хил. лв., по които се дължи лихви определена като 12-месечен EURIBOR + надбавка от 0,9%.Срокът на връщане е 2033 г. Съгласно извършените промени, част от задължението в размер на 335 000 хил. лв. е придобило характер на елемент на собствен капитал и е прекласифицирано на ред „Други резерви“ в отчета за финансовото състояние. Към 30 септември 2025 г. задължението е в размер на 45 498 хил. лв., от които 14 986 хил. лв. краткосрочна част, представляваща лихви (31 декември 2024 г.: 44 676 хил. лв., от които 8 068 хил. лв. краткосрочна част, представляваща лихви). Дружеството има изискуеми задължения в размер на 14 986 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 8 068 хил. лв.), които се очаква да се платят в най-кратки срокове.

През 2023 г. и 2024 г. Дружеството е получило заем от едноличния собственик в общ размер на 399 хил. лв. със срок на връщане 10 октомври 2027 г. при лихва от 4,5%. Заемът е необезпечен. Задълженията по заема възлизат на 423 хил. лв., от които 24 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 410 хил. лв., от които 11 хил. лв. лихви).

През 2024 г. Дружеството е получило заем от Юрѝпиън Кънвърджънс Дивелѝпмънт (Малта) Лимитед в размер на 5 830 000 лв., със срок на връщане до 29 април 2025 г. при лихва от 4,50%. Задълженията по заема възлизат на 2 768 хил. лв., от които 136 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 682 хил. лв., от които 51 хил. лв. лихви).

25.2.Разчети с дъщерни предприятия

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

Към 31 декември 2023 г. Дружеството е предоставило подчинен срочен дълг на дъщерното предприятие със срок на връщане 2029 г. Заемът е необезпечен и по него се дължат лихви в размер на 3% годишно. Към 31 декември 2023 г. вземанията са били в размер на 4 681 хил. лв. Част от вземанията в размер на 4 680 хил. лв. се апортират в дъщерното предприятие. Към 30 юни 2025 г. вземанията възлизат на 111 хил. лв., които представляват лихви (31 декември 2024 г.: 135 хил. лв., които представляват лихви).

През 2024 г. и 2025 т. Дружеството е получило заеми от „Ритейл Мениджмънт“ АД със срок на връщане 2025 г. и 2026 г.. и отпуснати при лихва от 4,50. Заемите са необезпечени. Задълженията възлизат на 5 333 хил. лв., от които 63 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 624 хил. лв., от които 23 хил. лв. лихви).

През 2023 г. Дружеството е сключило договор с „Парк Уей Пловдив“ ЕООД, с което са прехвърлени вземания в размер на 4 680 хил. лв., с уговорено отложено плащане до 31 декември 2025 г., върху което се дължат лихви в размер на 3,00%.Към 30 септември 2025 г. задълженията възлизат на

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
30 септември 2025 г.

1 656 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 344 хил. лв., от които 26 хил. лв. лихви).

25.3.Разчети с други свързани лица

През 2024 и 2025 г. Дружеството е предоставило финансиране на свързано лице в размер със срок на връщане през 2026 г.. Заемът е необезпечен. Към 30 септември 2025 г. вземането възлиза на 4 879 хил. лв., от които 49 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 100 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви).

Дружеството е получило финансиране от свързано лице, със срок на връщане до 1 година, отпуснато при пазарен лихвен процент и без обезпечение. Задълженията по заема възлизат на 174 хил. лв., от които 4 хил. лв. лихви.

26.Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

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

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

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Борсово котиран инструменти	6	-	-	6
	6	-	-	6

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

27.Събития след края на отчетния период

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

28.Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 септември 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 27.10.2025 г.