

Междинен доклад за дейността
на
„ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“
ЕАД

за периода
01.01.2025 г. - 30.09.2025 г.

Настоящият междинен доклад за дейността на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД е съставен към 30 септември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

I. Общи положения

„Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД с ЕИК 175386257, е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството считано от 06.06.2023 г. е в 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.

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

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

II. Развитие на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД през периода:

Промени в Ръководството на дружеството

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

Промени в наименованието и капитала на дружеството

В рамките на третото тримесечие на 2025 г. няма настъпили промени в наименованието на Дружеството.

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.

Промени в дейността на дружеството

От началото на 2025 г. към момента на съставяне на настоящия доклад няма промени в дейността на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД.

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.

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 **Error! Reference source not found.**). Така инвестицията в „Ритейл Мениджмънт“ АД се увеличава до 10 517 хил. лв., срещу които дружеството държи 97,13% от капитала на дъщерното предприятие. „Ритейл Мениджмънт“ АД се занимава с търговия и управление на недвижими имоти. 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.

III. Анализ на дейността и финансовите резултати

	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	(56)	4 728
Приходи от наеми	25	13
Други приходи	10	6
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	(1 011)	(1 020)

Нетна печалба / (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	381
Административни разходи	(214)	(238)
Оперативна печалба / (загуба)	(1 246)	3 870
Финансови приходи	184	514
Финансови разходи	(10 683)	(12 855)
Други финансови позиции	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)

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).

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.

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

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.

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-M 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

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.

IV. 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.

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	-

Сделки с дъщерни предприятия

За 9 месеца към 30 септември 2025	За 9 месеца към 30 септември 2024
---	---

	‘000 лв.	‘000 лв.
Получени заеми	5 636	-
Признати разходи за лихви	120	-
Предоставени заеми	163	-
Признати приходи от лихви	1	-

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

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	-

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

Разчети със свързани лица в края на годината

30 септември 2025	31 декември 2024
------------------------------	-----------------------------

	‘000 лв.	‘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	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘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 36

V. Рискови фактори:

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.

VI. Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен междинният финансов отчет

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

VII. Предвиждано развитие на Дружеството през 2025г.

И през 2025г. основна задача на ръководството на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД е да продължи в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента и постигането на финансови резултати.

Гр. София
28.10.2025 г.

Андрей Андреев
(Изпълнителен Директор)