

Междинен консолидиран доклад за
дейността

Междинен консолидиран финансов отчет

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

30 септември 2025 г.

Съдържание

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

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	84 893	96 055
Инвестиции в асоциирани предприятия	5.2	5 779	5 644
Предоставени заеми	8	2 435	2 366
Отсрочени данъци		101	101
Други нетекущи активи		4	4
Нетекущи активи		93 212	104 170
Текущи активи			
Предоставени заеми	8	17 195	24 326
Финансови активи	9	8 568	9 857
Търговски и други вземания	10	26 732	21 397
Вземания от свързани лица	23	30 814	24 179
Активи, включени в група за освобождаване	11	16 265	5 360
Пари и парични еквиваленти	12	642	1 795
Текущи активи		100 216	86 914
Общо активи		193 428	191 084

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.11.2025 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснения	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13.1	3 390	3 390
Премия за акции	13.2	58 468	58 468
Други резерви	13.3	335 000	335 000
Натрупана загуба		(370 386)	(358 496)
Общо собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Предприятието-майка		26 472	38 362
Неконтролиращо участие		2 433	375
Общо собствен капитал		28 905	38 737
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	14	71 122	79 631
Задължения към свързани лица	23	30 912	37 007
Отсрочени данъчни пасиви	21	1 835	1 835
Общо нетекущи пасиви		103 869	118 473
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	14	19 440	5 176
Търговски и други задължения	15	23 261	17 937
Задължения към свързани лица	23	17 953	10 761
Общо текущи пасиви		60 654	33 874
Общо пасиви		164 523	152 347
Общо собствен капитал и пасиви		193 428	191 084

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.11.2025 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 '000 лв.
Приходи от наеми		79	13
Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи	16	(56)	4 728
Нетна печалба / (загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти		-	381
Други приходи		10	6
Разходи за външни услуги	17	(963)	(804)
Разходи за персонала		(150)	(63)
Други разходи	18	(334)	(391)
Оперативна печалба / (загуба)		(1 414)	3 870
Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		135	-
Финансови приходи	19	1 639	514
Финансови разходи	19	(11 997)	(12 855)
Други финансови позиции	20	95	252
Финансов резултат преди данъци		(11 542)	(8 219)
Разходи за данъци върху дохода	21	-	9
Финансов резултат за периода		(11 542)	(8 210)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода		(11 542)	(8 210)
Печалба / (Загуба), отнасяща се до:			
- акционерите на предприятието-майка		(11 548)	(8 210)
- неконтролиращото участие		6	-
Общо всеобхватен финансов резултат, отнасящ се до:			
- акционерите на предприятието-майка		(11 548)	(8 210)
- неконтролиращото участие		6	-

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.11.2025 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	100	57
Плащания към доставчици	(1 138)	(1 289)
Платени доходи и социални осигуровки на служителите	(159)	(56)
Възстановени/Платени данъци	(191)	(1 444)
Други парични потоци от оперативна дейност	(10)	3
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(1 398)	(2 729)
Инвестиционна дейност		
Покупка на недвижими имоти	(372)	-
Продажба на недвижими имоти	5 498	12 111
Плащания за придобиване на асоциирани предприятия	-	(5 830)
Постъпления от продажба на дъщерни предприятия	1 700	-
Придобиване на финансови активи	(61 016)	(12 726)
Постъпления от продажба на финансови активи	61 702	7 540
Предоставени заеми	(18 434)	(489)
Постъпления по предоставени заеми	1 543	22 307
Получени лихви	198	-
Постъпления от продажба на вземания	3 433	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(5 748)	22 913
Финансова дейност		
Получени заеми	12 223	7 827
Платени заеми	(2 509)	(22 819)
Платени лихви	(3 721)	(6 627)
Платени финансови разходи	-	(6)
Нетен паричен поток от финансова дейност	5 993	(21 625)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(1 153)	(1 441)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 795	1 631
Пари и парични еквиваленти в края на периода	642	190

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.11.2025 г.

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

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал на предприятието майка	Малцинствено участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025	3 390	58 468	335 000	(358 496)	38 362	375	38 737
Изменения в участие на дъщерни предприятия без загуба на контрол	-	-	-	(342)	(342)	2 052	1 710
Сделки със собствениците	-	-	-	(342)	(342)	2 052	1 710
Финансов резултат за периода	-	-	-	(11 548)	(11 548)	6	(11 542)
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	(11 548)	(11 548)	6	(11 542)
Салдо към 30 септември 2025 г.	3 390	58 468	335 000	(370 386)	26 472	2 433	28 905

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.11.2025 г.

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

Междинен съкратен консолидиран отчет за промените в собствения капитал (Продължение)

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Малцинствено участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024	3 390	58 468	335 000	(360 681)	36 177	-	36 177
Финансов резултат за периода	-	-	-	(11 724)	(11 724)	-	(11 724)
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	(11 724)	(11 724)	-	(11 724)
Салдо към 30 септември 2024 г.	3 390	58 468	335 000	(372 405)	24 453	-	24 453

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.11.2025 г.

Пояснения към междинния съкратен консолидирания финансов отчет

1. Обща информация

Групата Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД (Групата) включва дружество майка и дъщерни предприятия. Информация, относно предприятията, участващи в Групата, е по-долу:

- **Дружество-майка**

„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.

Едноличен собственик на Дружеството е „Имо Инвестмънт“ ЕООД, ЕИК 207373694, притежаващо 100% от капитала.

Системата на управление на Дружеството-майка 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 Кримова Вълчева.

Дружеството се представлява от Андрей Андреев

Средната численост на персонала е 3 (31 декември 2024 г. 3 души).

Към 30 септември 2025 г. дъщерните дружества в групата са:

- **Ритейл Мениджмънт АД**
- **Парк Уей Пловдив ЕООД**
- **Парк Мениджмънт Къмпани ЕООД**
- **ИП Имоти ЕООД**

2. Основна информация за изготвянето на консолидирания финансов отчет

2.1. Изявление за съответствие на консолидирания финансов отчет с МСФО

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Наименованието „международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)“ е идентично с наименованието „международни счетоводни стандарти (МСС)“, така както е упоменато в т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за Счетоводството.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието-майка и дъщерните дружества. 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

Към 30.09.2025 г. капиталът на Групата е 26 472 хил. лв., Групата отчита нетна загуба в размер на 11 548 хил. лв., както и отрицателни парични потоци от оперативна дейност. Тези фактори, могат да бъдат счестени като индикатори за несигурност за бъдещото съществуване на Групата.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Междинен консолидиран финансов отчет
30 септември 2025 г.

За подобряване на финансовото състояние на Групата през 2024 г. и 2025 г. са предприети следните стъпки:

- Настоящият собственик “Имо Инвестмънт” ЕООД е изкупил основния дълг на Предприятието-майка в размер на 371 797 хил. лв. към 31.12.2022 г. Задължението по дълга е отсрочено за плащане през 2033 г. В допълнение за част от заема в размер на 335 000 хил. лв. е трансформирано в субординиран дълг, като са договорени специални условия за плащане на дълга. На база на тези условия ръководството на Групата е прекласифицирало задължението от пасив като елемент на собствения капитал;
- През 2023 г. Групата е получила финансиране от настоящия собственик в размер на 3 хил. лв. През 2024 г. Групата е получила допълнително финансиране от едноличния собственик и свързани лица в размер на около 6 млн. лв. с цел реализиране на нови проекти.
- Ръководството на Групата е изготвило план за реализиране на част от притежаваните от Групата инвестиционни имоти, като през и след отчетния период са реализирани печалби, надхвърлящи значително балансовата стойност на продадените активи.
- Групата е започнала да извършва нови, дейности, свързани главно с инвестиции в дялови участия, от които е реализирало положителни резултати.
- Ръководството е изготвило прогноза за следващите 7 години, като на база е с на нея е стигнало да заключение, че Групата ще има достатъчно налични ресурси да осъществява своята дейност без да изпитва съществени необходимост от външно финансиране.

Ръководството на Групата счита, че с извършените по-горе стъпки, финансовото състояние на Групата се е подобрило и не счита, че има предпоставки за намаляване на обема на работа или прекратяване на дейността в обозримо бъдеще. В тази връзка Групата 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 2025 г.

Групата е приложила 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., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Групата:

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

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 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 финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., но 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., все още не са приети от ЕС:
 - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промения в МСФО 9 и МСФО 7)
 - Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, е представена по-долу.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

4.3. Промени в приблизителните оценки

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

4.4. Управление на риска относно финансови инструменти

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

Междинният съкратен консолидиран 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 консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2024 г. Не е имало промени в политиката за управление на риска относно финансови инструменти през периода.

4.5.База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 30 септември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ на 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните

предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на дружеството-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (например рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

5.База за консолидация

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	30 септември 2025 Участие %	31 декември 2024 участие %
Ритейл Мениджмънт АД	България	81,68	97,13
Парк Уей Пловдив ЕООД	България	81,68	97,13
Парк Мениджмънт Къмпани ЕООД	България	81,68	97,13
ИП Имоти ЕООД	България	100,00	100,00

През 2024 г. и 2025 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

5.1. Учредяване на „ИП Имоти“ ЕООД

През 2024 г. Предприятието-майка 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 Предприятието-майка е получило аванс от купувача в размер на 4 000 хил. лв. Сделката е предвидено да бъде приключена през 2025 г. В тази връзка Групата е класифицирала инвестиционния имот като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО 5.

5.2.Придобиване на контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД

През първата половина на 2024 г. Предприятието-майка 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, Предприятието-майка

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Междинен консолидиран финансов отчет

30 септември 2025 г.

придобива контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД, чрез получаване на допълнителни акции в замяна на вземане от дъщерното предприятие (виж точка 8). Така инвестицията в „Ритейл Мениджмънт“ АД се увеличава до 10 517 хил. лв., срещу които Групата държи 97,13% от капитала на дъщерното предприятие. „Ритейл Мениджмънт“ АД се занимава с търговия и управление на недвижими имоти. При придобиването на „Ритейл Мениджмънт“ АД Групата придобива контрол и над дъщерните предприятия „Парк Уей Пловдив“ ЕООД и „Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД.

Справедливата стойност на нетните активи на Групата към датата на бизнес комбинацията е определена към 31.12.2024 г. на база на данни от консолидирания финансов отчет на „Ритейл Мениджмънт“ АД:

	Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.
Репутация	-
Инвестиционни имоти	18 539
Инвестиции в асоциирани предприятия	5 644
Отсрочени данъци	101
Други нетекущи активи	4
Нетекущи активи	24 288

	Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.
Краткосрочни финансови активи	9 851
Предоставени заеми	21 812
Търговски и други вземания	28
Вземания от свързани лица	28 023
Пари и парични еквиваленти	23
Текущи активи	59 737
Общо активи	84 025
Задължения	(70 951)
Нетни разграничими активи и пасиви	13 074

Паричните потоци, свързани с бизнес комбинацията, могат да се представят както следва:

	Стойност '000 лв.
Прехвърлено възнаграждение	5 837
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(23)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	5 814
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	5 814

Печалбата от бизнес комбинацията е определена както следва:

	‘000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	13 074
Общо възнаграждение	(5 837)
Капитализирано вземане	(4 680)
Дял на НКУ в нетните активи на дружеството	(375)
Печалба от бизнес комбинацията	2 182

През отчетния период Групата се е освободила от 15,45% от капитала на групата Ритейл Мениджмънт АД, като в резултат на трансакцията е неконтролиращото участие се е увеличило с 2 052 хил. лв., а неразпределената печалба на Групата се е намалила със 342 хил. лв.

6. Инвестиционни имоти

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Салдо в началото на периода, както е отчетено	96 055	89 142
Придобити при бизнес комбинации	-	18 539
Допълнения	-	4
Продадени през периода	(257)	(8 864)
Рекласифицирани като държани за продажба	(10 905)	(5 360)
Нетна печалба / загуба от промени в справедлива стойност	-	2 594
Салдо в края на отчетния период	84 893	96 055

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.

Към 31 декември 2024 г.: Групата е признала печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 2 594 хил. лв.

7. Инвестиции в асоциирани предприятия

В резултат на бизнес комбинацията на „Ритейл Мениджмънт“ АД Групата е придобила съществено влияние върху 30% от капитала на „Търговски Парк Крайморие“ АД. Стойността на инвестицията е оценена на 5 579 хил. лв. (31 декември 2024 г. 5 644 хил. лв.).

8. Предоставени заеми

Дългосрочни заеми

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Групата 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. е 2 489 хил. лв., от които 93 хил. лв. лихви). Групата е признала 126 хил. лв. очаквани кредитни загуби (31 декември 2024 г.: 123 хил. лв.).

Краткосрочни заеми

През 2024 г. и 2025 г. Групата е закупила лихвоносни вземания от трети лица. Вземанията се олихвяват при пазарни лихвени нива са с падеж до 1 година. Вземанията са необезпечени.

9. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Борсово котиран инструменти	8 568	9 857
Балансова стойност	8 568	9 857

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 „Други финансови позиции“.

Дружеството не е залагало финансови активи като обезпечение по задължения.

10. Търговски и други вземания

	30 септември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Вземания от клиенти	1 245	1 256
Други вземания	4 995	347
Провизия за обезценка на вземания за наем	(1 162)	(1 162)
Финансови активи	5 078	441
Предоставени аванси	21 643	20 915
Данъчни вземания	2	38
Разходи за бъдещи периоди	9	3
Нефинансови активи	21 654	20 956
Търговски други вземания	26 732	21 367

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. Групата е сключила 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 следствие да бъде прехвърлено на Групата. Сделката се очаква да бъде финализирана през 2025 г.

11.Активи, включени в група за освобождаване

	Инвестиционни имоти	Общо активи, държани за продажба
	'000 лв.	'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.	16 265	16 265

През 2024 Групата е учредила „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 Групата е получила 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 Групата е сключила 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.

12.Пари и парични еквиваленти

	30 септември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Разплащателни сметки в лева	637	1 601
Разплащателни сметки в евро	5	194
	642	1 795

Част от паричните средства на Групата 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 Групата.

13.Собствен капитал

13.1.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 капитала на Предприятието-майка, считано от 06 юни 2023 г., е „Имо Инвестмънт“ ЕООД.

13.2.Премиен резерв

На 12 октомври 2012 г. капиталът на Предприятието-майка 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 Предприятието- майка, което е в размер на 56 662 281 лв., е

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Междинен консолидиран финансов отчет
30 септември 2025 г.

внесено във фонд "Резервен" на Групата. Натрупаният резервен фонд на дружеството към 30 септември 2025 и 2024 г. е 58 468 281 лв.

13.3. Други резерви

През 2023 г. Предприятието-майка 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

14.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	766	100	54 296	54 149
Банкови заеми	1 714	1 714	3 860	5 146
Търговски заеми	16 960	3 362	12 966	20 336
Общо балансова стойност	19 440	5 176	71 122	79 631

14.1.Облигационни заеми

На 26 ноември 2024 г. Предприятието-майка 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

Към 30 септември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 100 хил. лв., от които 100 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 100 хил. лв., от които 100 хил. лв. лихви.).

В бизнес комбинацията Групата е стана страна по облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN код: BG2100050249;
- Дата на емитиране: 08 април 2024 г.
- Брой облигации: 25 000 бр.;
- Номинал на 1 облигация: 1 000 лева;
- Размер на емисията 25 000 хил. лева;
- Срок: 7 години;
- Купон: 6-М EURIBOR + 1,75% надбавка, но не по-малко от 3,00% и не повече от 6,00%, 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 08.10.2026 г.;

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

- Обезпечение: застраховка и ипотека на недвижими имоти.

Към 30 септември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 458 хил. лв., от които 458 хил. лв. лихви.

14.2. Банкови заеми

В бизнес комбинацията на Ритейл Мениджмънт АД Групата е станала страна по следния банков заем:

- Дата на договор: 28.12.2018 г.;
- Размер: 12 000 хил. лв.;
- Падеж: 28.12.2028 г.
- Дължима лихва: БЛП, определен от банката кредитор, плюс надбавка от 2,5%;
- Обезпечение: недвижими имоти

15. Търговски и други задължения

	30 септември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Задължения към доставчици	80	35
Задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти	4 528	4 528
Други финансови пасиви	8 591	8 936
Финансови пасиви	13 199	13 496
Получени аванси от клиенти	8 934	4 000
Данъчни задължения	854	161
Гаранции	14	14
Други нефинансови пасиви	260	268
Нефинансови пасиви	10 062	4 441
Текущи търговски и други задължения	23 261	17 937

Задълженията по договори за покупко-продажба на финансови инструменти включват 8 570 хил. лв. задължения във връзка с договори за покупка на вземания, както и получени аванси в размер на 4 500 хил. лв., които следва да бъдат възстановени през 2025 г.

Задълженията от 4 000 хил. лв. са описани в точка 5.1.

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

16. Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи

	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 лв.	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 консолидиран финансов отчет
30 септември 2025 г.

17.Разходи за външни услуги

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Разходи за поддръжка на инвестиционни имоти	(783)	(741)
Административни разходи	(180)	(63)
	(963)	(804)

18.Други разходи

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Разходи за данъци и такси	(274)	(279)
Административни разходи	(60)	(112)
	(334)	(391)

19. 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	1 639	514
Общо финансови разходи	1 639	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	(11 838)	(12 847)
Разходи за лихви по други финансови пасиви	(52)	-
Други финансови разходи	(107)	(8)
Общо финансови разходи	(11 997)	(12 855)

20. 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	95	46
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойността на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	-	11
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	-	195
	95	252

21. Данъчно облагане

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 лв.	За 9 месеца към 30 септември 2024 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	(11 542)	(8 219)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	1 542	822
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	9
Разходи за данъци върху дохода	-	9

Данъчните власти могат по всяко време да извършат проверка на счетоводните регистри в рамките на 5 години след отчетния период, където е възможно да наложат допълнителен данък или да наложат глоби. Ръководството не смята, че съществуват обстоятелства, които биха могли да доведат до значителни данъчни задължения от горепосоченото естество.

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

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

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	30 септември 2025
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	1 835	-	1 835
Финансови активи	(60)	-	(60)
Търговски и други вземания	(41)	-	(41)
	1 734	-	1 734
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(101)		(101)
Отсрочени данъчни пасиви	1 835		1 835
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 734		1 734

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024	Признати в печалбата или загубата	Придобити от бизнес комбинация	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	1 835	1 835
Финансови активи	(9)	9	(60)	(60)
Търговски и други вземания	-	-	(41)	(41)
	(9)	9	1 734	1 734
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	-			(101)
Отсрочени данъчни пасиви	(9)			1 835
Нетно отсрочени данъчни пасиви	(9)			1 734

22. Сделки със свързани лица

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

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

22.1. Сделки със собственици

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

22.2. 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	101	95

23. Разчети със свързани лица в края на годината

	30 септември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи вземания от:		
- собственици	1 245	-
- асоциирани предприятия	24 690	24 079
- други свързани лица	4 879	100
Общо текущи вземания от свързани лица	30 814	24 179
Общо вземания от свързани лица	30 814	24 179
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
- други свързани лица	175	-
Общо текущи задължения към свързани лица	17 953	10 761
Общо задължения към свързани лица	48 865	47 768

24. Оценяване по справедлива стойност

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

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

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

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

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

30 септември 2025 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Активи				
Борсово котиран инструменти	8 568	-	-	8 568
	8 568	-	-	8 568

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

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Борсово котираны инструменти	9 857	-	-	9 857
	9 857	-	-	9 857

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

25. 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.

26. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 септември 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 26 ноември 2025 г.