

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

**за периода
01.01.2025 г. - 30.09.2025 г.**

Настоящият междинен консолидиран 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 („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 Крумова 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**

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

Промени в Ръководството на дружеството - майка

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 Крумова Вълчева.

Дружеството се представлява от Андрей Андреев.

Промени в наименованието и капитала на дружеството - майка

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.

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 счетени като индикатори за несигурност за бъдещото съществуване на Групата.

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 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.

През отчетния период 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.

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 придобива контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД, чрез получаване на допълнителни акции в замяна на вземане от дъщерното предприятие. 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.

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

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.

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

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.

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.
Приходи от наеми	79	13
Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи	(56)	4 728
Нетна печалба / (загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	381
Други приходи	10	6
Разходи за външни услуги	(963)	(804)
Разходи за персонала	(150)	(63)
Други разходи	(334)	(391)
Оперативна печалба / (загуба)	(1 414)	3 870
Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	135	-
Финансови приходи	1 639	514
Финансови разходи	(11 997)	(12 855)
Други финансови позиции	95	252
Финансов резултат преди данъци	(11 542)	(8 219)
Разходи за данъци върху дохода	-	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	-

През отчетния период 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.

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 придобива контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД, чрез получаване на допълнителни акции в замяна на вземане от дъщерното предприятие. 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.

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.

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. очаквани кредитни загуби).

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 отчетния период 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 последствие да бъде прехвърлено на Групата. Сделката се очаква да бъде финализирана през 2025 г.

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

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

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

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.;
- 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.

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

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.

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.
Емисия на акции	-	-
Получени заеми	-	6 226
Получени услуги	-	1
Начислени разходи за лихви	9 415	13 296
Продадени вземания	1 115	-
Предоставени заеми	415	-

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

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

След датата, към която е съставен междинният консолидиран финансов отчет, не са настъпили значими събития и сделки, които да се отличават от обичайната дейност на Дружеството.

VII. Предвиждано развитие на Групата 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 Групата и постигането на финансови резултати.

Гр. София
26.11.2025 г.

Андрей Андреев
(Изпълнителен Директор)