

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен индивидуален
финансов отчет

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

31 декември 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	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	52 573	77 516
Имоти, машини и съоръжения		10	-
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	15 244	10 517
Предоставени заеми	12	2 399	2 366
Вземания от свързани лица	26	-	135
Нетекущи активи		70 226	90 534
Текущи активи			
Финансови активи	11	15 844	6
Предоставени заеми	12	8 070	2 514
Търговски и други вземания	13	46 934	21 369
Вземания от свързани лица	26	64	100
Активи, включени в група за освобождаване	15	20 241	5 360
Пари и парични еквиваленти	14	1 540	1 772
Текущи активи		92 693	31 121
Общо активи		162 919	121 655

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 29.01.2026 г.

Отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснения	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16	3 390	3 390
Премия за акции	16	58 468	58 468
Други резерви	16	335 000	335 000
Натрупана загуба		(368 255)	(360 681)
Общо собствен капитал		28 603	36 177
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	17	29 179	29 149
Задължения към свързани лица	26	30 912	37 007
Общо нетекущи пасиви		60 091	66 156
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	17	5 761	100
Законови разпоредби	18	256	256
Други задължения	19	44 088	4 237
Задължения към свързани лица	26	24 120	14 729
Общо текущи пасиви		74 225	19 322
Общо пасиви		134 316	85 478
Общо собствен капитал и пасиви		162 919	121 655

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 29.01.2026 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 31 декември 2025 г.

	Пояснения	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.	За 3 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Печалба/(Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	20	8 827	8 883	3 240	(1 488)
Приходи от наеми		37	12	20	7
Други приходи		14	4	16	10
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	21	(1 518)	(607)	(1 446)	(426)
Нетна печалба / (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	9	-	-	2 594	2 213
Административни разходи	22	(662)	(448)	(326)	(88)
Оперативна печалба / (загуба)		6 598	(1 039)	4 098	1 716
Финансови приходи	23	319	135	584	70
Финансови разходи	23	(14 375)	(3 692)	(17 479)	(4 624)
Други финансови позиции	24	(116)	(137)	274	22
Финансов резултат преди данъци		(7 574)	(4 733)	(12 523)	(2 816)
Разходи за данъци върху дохода		-	-	9	-
Финансов резултат за периода		(7 574)	(4 733)	(12 514)	(2 816)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода		(7 574)	(4 733)	(12 514)	(2 816)

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 29.01.2026 г.

Отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 декември 2025 г.

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Приходи от услуги	44	67
Плащания на административни разходи	(864)	(280)
Платени доходи и социални осигуровки на служителите	(152)	(89)
Плащания, свързани с инвестиционните имоти	(1 858)	(1 517)
Възстановени/Платени данъци	(3 232)	(1 396)
Други парични потоци от оперативна дейност	(16)	(2)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(6 078)	(3 217)
Инвестиционна дейност		
Продажба на инвестиционни имоти	82 266	8 533
Получени аванси за инвестиционна дейност	-	4 000
Предоставени аванси за инвестиционна дейност	(37 075)	(20 908)
Придобиване на инвестиции в дъщерни предприятия		(5 830)
Придобиване на финансови активи	(46 295)	(14 138)
Постъпления от продажба на финансови активи	32 121	7 540
Предоставени заеми	(17 546)	(599)
Постъпления по предоставени заеми	637	(22 602)
Получени лихви	90	-
Плащания за покупка на вземания	(18 639)	
Постъпления от продажба на вземания	7 759	3 394
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	7 318	4 594
Финансова дейност		
Емитиране на акции	-	36 942
Получени заеми	6 714	(22 819)
Платени заеми	(3 726)	-
Платени лихви	(4 460)	(15 350)
Платени финансови разходи	-	(9)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 472)	(1 236)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(232)	141
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 772	1 631
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 540	1 772

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 29.01.2026 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
 Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
 31 декември 2025 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември 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	-	-	-	(7 574)	(7 574)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	-	-	-	(7 574)	(7 574)
Салдо към 31 декември 2025 г.	3 390	58 468	335 000	(368 255)	28 603

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
 /Андрей Андреев/

 /Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 29.01.2026 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 декември 2025 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември 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	-	-	-	(12 514)	(12 514)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	-	-	-	(12 514)	(12 514)
Салдо към 31 декември 2024 г.	3 390	58 468	335 000	(360 681)	36 177

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 29.01.2026 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 31 декември 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 дванадесет месеца към 31 декември 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 МСФО 1, 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
31 декември 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	18 940	371	19 311
Разходи на сегмента	(25 998)	(470)	(26 468)
Резултат преди данъци	(7 058)	(99)	(7 157)
Разходи за данъци за доходи	-	-	-
Резултат на сегмента	(7 058)	(99)	(7 157)
Неразпределяеми разходи			(419)
Активи на сегмент	116 844	46 075	162 919
Неразпределяеми активи			-
			162 919
Пасиви на сегмент	128 923	5 387	134 310
Неразпределяеми пасиви			6
			134 316

9.Инвестиционни имоти

	31 декември 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	(10 062)	(8 864)
Апортирани в търговски предприятия	-	(5 360)
Рекласифицирани като държани за продажба	(14 881)	-
Нетна печалба / загуба от промени в справедлива стойност	-	2 594
Салдо в края на отчетния период	52 573	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 или загуба 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.).

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 декември 2025 г.

10. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31 декември 2025 '000 лв.	Участие %	31 декември 2024 '000 лв.	Участие %
Ритейл Мениджмънт АД	България	8 848	81,68	10 517	97,13
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	6 400	100,00	-	-
		15 244		10 517	

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 12). Така инвестицията в „Ритейл Мениджмънт“ АД през 2024 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.

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

През отчетния период Дружеството е придобило 100% от капитала на Ритейл Парк Мисионис ЕООД за сумата от 6 400 хил. лв.

11. Финансови активи

Дружеството притежава следните финансови активи, отчитани по справедлива стойност:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Борсово котиран инструменти	15 844	6
Общо финансови активи	15 844	6

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет, а за инвестициите в акции и дялове, които не се търгуват на публичен пазар – по оценка от лицензиран оценител.

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

Дружеството не е предоставило финансови активи като обезпечение по свои задължения.

12. 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 31 декември 2025 г. е 2 520 хил. лв., от които 124 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 489 хил. лв., от които 93 хил. лв. лихви). Дружеството е признало 121 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.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 декември 2025 г.

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет. Дружеството е признало очаквани кредитни загуби в размер на 90 хил. лв.

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.

13.Търговски и други вземания

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Вземания от клиенти	5 567	1 231
Други вземания	20 568	347
Провизия за обезценка на вземания за наем	(1 194)	(1 162)
Финансови активи	24 941	416
Предоставени аванси	21 990	20 915
Данъчни вземания	-	38
Разходи за бъдещи периоди	3	-
Нефинансови активи	21 993	20 953
Търговски други вземания	46 934	21 369

Към 31 декември 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 2026 г.

През периода Дружеството е закупило необезпечени вземания с балансова стойност от 20 564 хил. лв., по които се дължат лихви в рамките на пазарните нива и са със срок на връщане през 2026 г.

14.Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Разплащателни сметки в лева	1 535	1 578
Разплащателни сметки в евро	5	194
	1 540	1 772

Част от паричните средства на Дружеството в размер на 5 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.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 декември 2025 г.

15.Активи, включени в група за освобождаване

	Инвестиционни 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	14 881	-	14 881
Салдо към 31 декември 2025 г.	14 881	5 360	20 241

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 2026 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 14 881 хил. лв., за които към датата на отчета са получени аванси в размер на 38 346 хил. лв.

16.Акционерен капитал и резерви

16.1.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 31 декември 2025 г.	3 390 464	1	3 390

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

16.2.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 31 декември 2025 г. е 58 468 281 лв. (31 декември 2024 г.: 58 468 281 лв.).

16.3. 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

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 декември 2025 г.

17.Задължения по заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:		-		-
Облигационни заеми	87	100	29 179	29 149
Търговски заеми	5 674	-		-
Общо балансова стойност	5 761	100	29 179	29 149

17.1.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-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

17.2.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.

През отчетния период Дружеството е получило и заеми от несвързани лица в размер на 32 хил. лв. отпуснати при пазарна лихва и без обезпечение.

18. Законови разпоредби

	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'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

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 декември 2025 г.

19. Други задължения

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Задължения към доставчици	60	27
Задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти	1 808	28
Други финансови пасиви	-	1
Финансови пасиви	1 868	56
Получени аванси от клиенти	38 346	4 000
Данъчни задължения	3 862	161
Гаранции	15	14
Други нефинансови пасиви	2	6
Нефинансови пасиви	42 220	4 181
Текущи търговски и други задължения	44 088	4 237

Задълженията от 38 346 хил. лв. са описани в точка 15.

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

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	18 888	12 104
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(10 061)	(8 864)
Печалба / (Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	8 827	3 240

21. Разходи, свързани с инвестиционни имоти

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за външни услуги	(1 046)	(996)
Други разходи	(572)	(450)
	(1 618)	(1 446)

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

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 декември 2025 г.

22. Административни разходи

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Възнаграждения и осигуровки	(149)	(97)
Външни услуги	(346)	(102)
Други	(149)	(127)
	(662)	(326)

23. Финансови приходи и финансови разходи

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Приходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	317	584
Приходи от реинтеграция на очаквани кредитни загуби	2	-
Общо финансови приходи	319	584

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(14 095)	(17 243)
Разходи за лихви по други финансови пасиви	(51)	(101)
Загуба от очаквани кредитни загуби	(121)	(123)
Други финансови разходи	(108)	(12)
Общо финансови разходи	(14 375)	(17 479)

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 декември 2025 г.

24. Други финансови позиции

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(42)	46
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойността на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(42)	11
Печалба/(Загуба) от продажба на дъщерни предприятия	54	-
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(86)	217
	(116)	274

25. 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.

25.1. Сделки със собственици

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Получени заеми	473	6 226
Придобити вземания	426	-
Начислени разходи за лихви	12 584	16 845
Продажба на вземания	1 115	-

25.2. Сделки с дъщерни предприятия

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Апорт на активи	-	10 041
Получени заеми	5 768	-
Признати разходи за лихви	174	-
Предоставени заеми	175	-

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 декември 2025 г.

25.3. Сделки с асоциирани предприятия

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Увеличение на капитала	-	5 830
Получени заеми	-	1 601
Начислени разходи за лихви	-	90
Начислени приходи от лихви	-	100

25.4. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Получени заеми	170	395
Предоставени заеми	6 045	-
Начислени разходи за лихви	6	-
Начислени приходи от лихви	52	-

25.5. Сделки с ключов управленски персонал

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	136	89

26. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	-	135
Общо нетекущи вземания от свързани лица	-	135
Текущи вземания от:		
- собственици	64	-
- други свързани лица	-	100
Общо текущи вземания от свързани лица	64	100
Общо вземания от свързани лица	64	100

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 декември 2025 г.

	31 декември 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	20 717	
- дъщерни предприятия	3 227	10 761
- други свързани лица под общ контрол	176	3 968
Общо текущи задължения към свързани лица	24 120	14 729
Общо задължения към свързани лица	55 032	51 736

26.1.Разчети със собствениците

Към 31 декември 2024 г. и 31 декември 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 31 декември 2025 г. задължението е в размер на 47 566 хил. лв., от които 17 149 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 17 149 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 428 хил. лв., от които 29 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 2026 г. при лихва от 4,50%. Задълженията по заема възлизат на 2 789 хил. лв., от които 157 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 682 хил. лв., от които 51 хил. лв. лихви).

26.2.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. Вземанията са погасени през периода.

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 3 227 хил. лв., от които 0 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 31 декември 2025 г. задълженията възлизат на

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 декември 2025 г.

1 356 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 344 хил. лв., от които 26 хил. лв. лихви).

26.3.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 31 декември 2025 г. заемите са погасени на (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 176 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви.

27.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

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Борсово котиран инструменти	15 844	-	-	15 844
	15 844	-	-	15 844

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.

28.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.

29.Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 29.01.2026 г.