

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

за периода
01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.

Настоящият междинен доклад за дейността на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД е съставен към 31 декември 2025 г. и е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл. 100о, ал.4, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и от Наредба № 2 от 09.11.2021 г.

I. Общи положения

„Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД с ЕИК 175386257, е еднолично акционерно дружество, регистрирано в Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството считано от 06.06.2023 г. е в гр. София, ул. „Горица“ 6.

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

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

Акционерният капитал на дружеството е както следва:

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

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

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

Промени в Ръководството на дружеството

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

Дружеството се представлява от Андрей Андреев

Промени в наименованието и капитала на дружеството

В рамките на четвъртото 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 31.12.2025 г. капиталът на дружеството се състои от 3 390 464 акции, всяка в размер на 1 лев.

Промени в дейността на дружеството

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

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

През първата половина на 2024 г. Дружеството взема участие в увеличението на капитала на „Ритейл Мениджмънт“ АД, като придобива 31,81% от капитала и правата на глас в предприятието за сумата от 5 837 хил. лв. В края на отчетния период, Дружеството придобива контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД, чрез получаване на допълнителни акции в замяна на вземане от дъщерното предприятие (виж точка **Error! Reference source not found.**). Така инвестицията в „Ритейл Мениджмънт“ АД се увеличава до 10 517 хил. лв., срещу които дружеството държи 97,13% от капитала на дъщерното предприятие. „Ритейл Мениджмънт“ АД се занимава с търговия и управление на недвижими имоти. През 2025 г. Дружеството се е освободило от част от акциите в дъщерното предприятие, като процентът участие е станал 81,68%, а стойността на инвестицията е 8 845 хил. лв.

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

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

III. Анализ на дейността и финансовите резултати

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

Пояснения	За 12 месеца	За 3 месеца	За 12 месеца	За 3 месеца
	към	към	към	към
	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2025	2025	2024	2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.

	Error! Reference source not found.	8 827	8 883	3 240	(1 488)
Печалба/(Загуба) от продажба на инвестиционни имоти					
Приходи от наеми		37	12	20	7
Други приходи		14	4	16	10
	Error! Reference source not found.	(1 518)	(607)	(1 446)	(426)
Разходи, свързани с инвестиционни имоти					
Нетна печалба / (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	Error! Reference source not found.	-	-	2 594	2 213
	Error! Reference source not found.	(662)	(448)	(326)	(88)
Административни разходи					
Оперативна печалба / (загуба)		6 598	(1 039)	4 098	1 716
	Error! Reference source not found.		135	584	70
Финансови приходи	Error! Reference source not found.	319	(3 692)	(17 479)	(4 624)
Финансови разходи	Error! Reference source not found.	(14 375)	(137)	274	22
Други финансови позиции	Error! Reference source not found.	(116)			
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)

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 123 хил. лв. очаквани кредитни загуби.

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

Част от паричните средства на Дружеството в размер на 5 хил. лв. (31 декември 2024 г. 518 хил. лв.) са заложили като финансово обезпечение по дълг на едноличния собственик. Средствата могат да се използват свободно от Дружеството.

През 2024 Дружеството е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 5 360 хил. лв. Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Дружеството е получило аванс от купувача в размер на 4 000 хил. лв. Сделката е предвидено да бъде приключена през 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.

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.).

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

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

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

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.

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 Дивелъпмънт (Малта) Лимитед в размер на 5 830 000 лв., със срок на връщане до 29 април 2025 г. при лихва от 4,50%. Задълженията по заема възлизат на 2 789 хил. лв., от които 157 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 682 хил. лв., от които 51 хил. лв. лихви).

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 тях се апортират в дъщерното предприятие. Вземанията са погасени през периода.

През 2024 г. и 2025 г. 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 1 356 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 344 хил. лв., от които 26 хил. лв. лихви).

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 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	-

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	-

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

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	-

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

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 свързан 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

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

V. Рискови фактори:

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

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

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

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

VII. Предвиждано развитие на Дружеството през 2025г.

И през 2026г. основна задача на ръководството на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД е да продължи в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента и постигането на финансови резултати.

Гр. София
29.01.2026 г.

Андрей Андреев
(Изпълнителен Директор)