

Междинен консолидиран доклад за
дейността
Междинен консолидиран финансов отчет

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

31 декември 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	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Репутация		2 353	-
Инвестиционни имоти	6	75 843	96 055
Имоти, машини и съоръжения		10	-
Инвестиции в асоциирани предприятия	5.2	5 673	5 644
Предоставени заеми	8	2 399	2 366
Отсрочени данъци		102	101
Други нетекущи активи		6	4
Нетекущи активи		86 386	104 170
Текущи активи			
Предоставени заеми	8	20 457	24 326
Финансови активи	9	24 414	9 857
Търговски и други вземания	10	50 868	21 397
Вземания от свързани лица	23	28 474	24 179
Активи, включени в група за освобождаване	11	20 241	5 360
Пари и парични еквиваленти	12	1 565	1 795
Текущи активи		146 019	86 914
Общо активи		232 405	191 084

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.02.2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснения	31 декември 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		(365 858)	(358 496)
Общо собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Предприятието-майка		31 000	38 362
Неконтролиращо участие		2 521	375
Общо собствен капитал		33 521	38 737
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	14	68 077	79 631
Задължения към свързани лица	23	30 912	37 007
Отсрочени данъчни пасиви	21	1 915	1 835
Общо нетекущи пасиви		100 904	118 473
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	14	20 891	5 176
Търговски и други задължения	15	56 196	17 937
Задължения към свързани лица	23	20 893	10 761
Общо текущи пасиви		97 980	33 874
Общо пасиви		198 884	152 347
Общо собствен капитал и пасиви		232 405	191 084

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.02.2026 г.

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

Пояснения	За 12 месеца	За 3 месеца	За 12 месеца	За 3 месеца
	към 31 декември 2025 ‘000 лв.	към 31 декември 2025 ‘000 лв.	към 31 декември 2024 ‘000 лв.	към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Приходи от наеми	109	30	20	7
Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи	16 8 827	-	3 240	-
Нетна печалба / (загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6 516	516	2 594	-
Други приходи	14	4	16	10
Разходи за външни услуги	17 (1 590)	(963)	(1 097)	(293)
Разходи за персонала	(210)	(60)	(97)	(34)
Други разходи	18 (725)	(391)	(578)	(187)
Оперативна печалба / (загуба)	6 941	(864)	4 098	(497)
Печалба от бизнескомбинации	-	-	2 182	2 182
Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	29	(106)	-	-
Финансови приходи	19 2 274	635	584	70
Финансови разходи	19 (16 028)	(4 031)	(17 476)	(4 621)
Други финансови позиции	20 (86)	(181)	274	22
Финансов резултат преди данъци	(6 870)	(4 547)	(10 338)	(2 844)
Разходи за данъци върху дохода	21 (56)	(56)	9	-
Финансов резултат за периода	(6 926)	(4 603)	(10 329)	(2 844)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	(6 926)	(4 603)	(10 329)	(2 844)
Печалба / (Загуба), отнасяща се до:				
- акционерите на предприятието-майка	(7 020)	(4 355)	(10 329)	(2 844)
- неконтролиращото участие	94	(248)	-	-
Общо всеобхватен финансов резултат, отнасящ се до:				
- акционерите на предприятието-майка	(7 020)	(4 355)	(10 329)	(2 844)
- неконтролиращото участие	94	(248)	-	-

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.02.2026 г.

Междинен съкратен консолидиран отчет за паричните потоци

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	129	67
Плащания към доставчици	(3 017)	(1 797)
Платени доходи и социални осигуровки на служителите	(213)	(89)
Възстановени/Платени данъци	(3 232)	(1 396)
Други парични потоци от оперативна дейност	13	(2)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(6 320)	(3 217)
Инвестиционна дейност		
Покупка на недвижими имоти	(37 075)	-
Продажба на недвижими имоти	86 266	8 533
Получени аванси за инвестиционна дейност	-	4 000
Плащания за придобиване на дъщерни предприятия, нетно от получени пари и парични еквиваленти	(6 400)	(26 715)
Парични потоци от продажба на дъщерни предприятия	1 700	-
Придобиване на финансови активи	(40 071)	(14 138)
Постъпления от продажба на финансови активи	32 159	7 540
Предоставени заеми	(17 371)	(599)
Постъпления по предоставени заеми	462	22 602
Получени лихви	263	-
Плащания за покупка на вземания	(17 676)	-
Постъпления от продажба на вземания	8 512	3 394
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	10 769	4 617
Финансова дейност		
Получени заеми	18 148	36 942
Платени заеми	(17 157)	(22 819)
Платени лихви	(5 670)	(15 350)
Платени финансови разходи	-	(9)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(4 679)	(1 236)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(230)	164
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 795	1 631
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 565	1 795

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.02.2026 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен консолидиран финансов отчет
31 декември 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	Малцин ствено участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025	3 390	58 468	335 000	(358 496)			
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	-	-	-	(7 020)	(7 020)	94	(6 926)
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	(7 020)	(7 020)	94	(6 926)
Салдо към 31 декември 2025 г.	3 390	58 468	335 000	(365 858)	31 000	2 521	33 521

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.02.2026 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен консолидиран финансов отчет
31 декември 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 предприятието майка	Малцин ствено участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024	3 390	58 468	335 000	(348 167)	48 691	-	48 691
Изменения в участие на дъщерни предприятия без загуба на контрол	-	-	-	-	-	375	375
Сделки със собствениците	-	-	-	-	-	375	375
Финансов резултат за периода	-	-	-	(10 329)	(10 329)	-	(10 329)
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	-	(10 329)	(10 329)	-	(10 329)
Салдо към 31 декември 2024 г.	3 390	58 468	335 000	(358 496)	38 362	375	38 737

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 26.02.2026 г.

Пояснения към междинния съкратен консолидиран 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 Крумова Вълчева.

Дружеството се представлява от Андрей Андреев

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

Към 31 декември 2025 г. дъщерните дружества в групата са:

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

2. Основна информация за изготвянето на консолидиран финансов отчет

2.1. Изявление за съответствие на консолидиран 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 31.12.2025 г. капиталът на Групата е 31 000 хил. лв., Групата отчита нетна загуба в размер на 7 020 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.

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)

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Междинен консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

- 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 31 декември 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.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Междинен консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

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	31 декември 2025	31 декември 2024
		Участие %	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
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	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 2026 г. В тази връзка Групата е класифицирала инвестиционния имот като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО 5.

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

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 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

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

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.

5.3. Придобиване на контрол над „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД

През декември 2025 г. Дружеството е придобило 100% от капитала на Ритейл Парк Мисионис ЕООД за сумата от 6 400 хил. лв.

Справедливата стойност на нетните активи на дъщерното предприятие към датата на бизнес комбинацията е определена към 31.12.2025 г. както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	4 215
Общо активи	4 215
Задължения	(168)
Нетни разграничими активи и пасиви	4 047

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

	Стойност ‘000 лв.
Прехвърлено възнаграждение	6 400
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	6 400
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	6 400

Печалбата от бизнес комбинацията е определена както следва:

	‘000 лв.
Общо възнаграждение	6 400
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(4 047)
Репутация от бизнес комбинацията	2 353

6.Инвестиционни имоти

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Салдо в началото на периода, както е отчетено	96 055	89 142
Придобити при бизнес комбинации	4 215	18 539
Допълнения	--	4
Продадени през периода	(10 062)	(8 864)
Рекласифицирани като държани за продажба	(14 881)	(5 360)
Нетна печалба / загуба от промени в справедлива стойност	516	2 594
Салдо в края на отчетния период	75 843	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.

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 Краймориe“ АД. Стойността на инвестицията е оценена на 5 673 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 следствие падежът на вземането е преговорен 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. е 2 489 хил. лв., от които 93 хил. лв. лихви). Групата е признала 121 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:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Борсово котиран инструмент	15 844	9 857
Дялове и акции в непублични дружества	8 570	-
Балансова стойност	24 414	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

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Вземания от клиенти	5 567	1 256
Други вземания	24 502	347
Провизия за обезценка на вземания за наем	(1 194)	(1 162)
Финансови активи	28 875	441
Предоставени аванси	21 990	20 915
Данъчни вземания	-	38
Разходи за бъдещи периоди	3	3
Нефинансови активи	21 993	20 956
Търговски други вземания	50 868	21 367

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. 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 2026 г.

11.Активи, включени в група за освобождаване

	Инвестиционни имоти ‘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.	20 241	20 241

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 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.

12.Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Разплащателни сметки в лева	1 560	1 601
Разплащателни сметки в евро	5	194
	1 565	1 795

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

Част от паричните средства на Групата 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 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 31 декември 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. Премия 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 внесено във фонд "Резервен" на Групата. Натрупаният резервен фонд на дружеството към 31 декември 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	
	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	2 774	100	51 679	54 149
Банкови заеми	1 714	1 714	3 432	5 146
Търговски заеми	16 403	3 362	12 966	20 336
Общо балансова стойност	20 891	5 176	68 077	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;

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

Междинен консолидиран финансов отчет

31 декември 2025 г.

- 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 31 декември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 87 хил. лв., от които 87 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 31 декември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 2 687 хил. лв., от които 187 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

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Задължения към доставчици	81	35
Задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти	6 308	4 528
Други финансови пасиви	7 291	8 933
Финансови пасиви	13 680	13 496
Получени аванси от клиенти	38 346	4 000
Данъчни задължения	3 890	161
Гаранции	17	14
Други нефинансови пасиви	263	266
Нефинансови пасиви	42 516	4 441
Текущи търговски и други задължения	56 196	17 937

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

Задълженията по договори за покупко-продажба на финансови инструменти включват 29 846 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 2026 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 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	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

17. Разходи за външни услуги

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за поддръжка на инвестиционни имоти	(1 093)	(996)
Административни разходи	(497)	(102)
	(1 590)	(1 097)

18. Други разходи

	За 12 месеца към 31 декември 2025 '000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 '000 лв.
Разходи за данъци и такси	(565)	(450)
Административни разходи	(160)	(128)
	(725)	(578)

19. 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	2 274	584
Общо финансови разходи	2 274	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	(15 775)	(17 243)
Разходи за лихви по други финансови пасиви	-	(101)
Загуба от очаквани кредитни загуби	(121)	(123)
Други финансови разходи	(130)	(9)
Общо финансови разходи	(16 028)	(17 476)

20. 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	(511)	46
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойността на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	514	11
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(89)	217
	(86)	274

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:

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

	За 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	(6 870)	(10 338)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	687	1 034
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(56)	9
Разходи за данъци върху дохода	(56)	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:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	Придобити в бизнескомбинация	31 декември 2025
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	1 835	56	23	1 914
Финансови активи	(60)	-	-	(60)
Търговски и други вземания	(41)	-	-	(41)
	1 734	56	23	1 813
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(101)			(101)
Отсрочени данъчни пасиви	1 835			1 914
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 734			1 813
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 12 месеца към 31 декември 2025 ‘000 лв.	За 12 месеца към 31 декември 2024 ‘000 лв.
Получени заеми	473	6 226
Начислени разходи за лихви	12 584	16 845
Закупени вземания	426	-
Продадени вземания	1 115	-
Начислени лихви по предоставени заеми	10	-

22.2. 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	163	89

23. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи вземания от:		
- собственици	3 026	-
- асоциирани предприятия	25 448	24 079
- други свързани лица	-	100
Общо текущи вземания от свързани лица	28 474	24 179
Общо вземания от свързани лица	28 474	24 179
Нетекущи задължения към		
- собственици	30 912	37 007
Общо нетекущи задължения към свързани лица	30 912	37 007
Текущи задължения към:		
- собственици	20 717	10 761
- други свързани лица	176	-
Общо текущи задължения към свързани лица	20 893	10 761
Общо задължения към свързани лица	51 805	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.

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Ценни книжа	15 844	-	8 570	24 414
	15 844	-	8 570	24 414

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Ценни книжа	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 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 26 февруари 2026 г.