

Допълнителна информация

за периода 01.01.2025 – 31.12.2025 г.

„ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД

Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента и дъщерните му дружества:

Информацията за промените в счетоводната политика на Групата за посочения период, се съдържа в т.3 от Междинния консолидиран финансов отчет на Дружеството.

Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група:

През отчетния период Предприятието-майка е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 5 360 хил. лв. Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Предприятието-майка е получило аванс от купувача в размер на 4 000 хил. лв. Сделката е предвидено да бъде приключена през 2026 г. В тази връзка Групата е класифицирала инвестиционния имот като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО.

Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:

През отчетния период Предприятието-майка е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 5 360 хил. лв. Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Предприятието-майка е получило аванс от купувача в размер на 4 000 хил. лв. Сделката е предвидено да бъде приключена през 2026 г. В тази връзка Групата е класифицирала инвестиционния имот като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО.

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

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

Информация относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

„ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД не е публикувало прогнози относно резултатите от текущата финансова година.

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 сметени 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 заключи, 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.

Информация за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;

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

Информация за акциите, притежавани от управителните и контролните органи на емитента към края на тримесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават акции от капитала на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал; общата стойност на всички производства не надхвърля 10 на сто от собствения им капитал.

Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок:

Дългосрочни заеми

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Групата е страна по договор за вземане в размер на 24 261 хил. лв. с падеж през 2024 г. Вземането е възникнало чрез встъпване в дълг по задължение на дебитора. Вземането е необезпечено и по него се дължат лихви в размер на 5% годишно. В последствие падежът на вземането е предоговорен за 2027 г. Стойността на вземането към 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.

Гр. София
26.02.2026 г.

Андрей Андреев
(Изпълнителен Директор)