

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

за периода
01.01.2026 г. – 31.03.2026 г.

Настоящият междинен доклад за дейността на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД е съставен към 31 март 2026 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/евро	Стойност '000 евро
На 31 декември 2025 г.	3 390 464	0,51	1 734
На 1 януари 2026 (преизчислен)	3 390 464	0,51	1 729
На 31 март 2026 г.	3 390 464	0,51	1 729

Към 31 март 2026 г. средната численост на персонала е 3 (31 декември 2025 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 първото тримесечие на 2026 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 31.03.2026 г. капиталът на дружеството се състои от 3 390 464 акции, всяка в размер на 0.51 евро.

Промени в дейността на дружеството

От началото на 2026 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 2025 г. Дружеството е придобило 100% от капитала на Ритейл Парк Мисионис ЕООД за сумата от 3 272 хил. евро.

	Пояснения	За 3 месеца към 31 март 2026 ‘000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 ‘000 евро
	Error!	5 955	4
	Reference		
	source not		
	found.		
Печалба/(Загуба) от продажба на инвестиционни имоти			
Приходи от наеми		2	-
Други приходи		1	5
	Error!	(352)	(144)
	Reference		
	source not		
	found.		
Приходи / (Разходи) от инвестиционни имоти, нетно			
	Error!		-
	Reference		
	source not		
	found.		
Нетна печалба / (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти		(65)	(49)
	Error!		
	Reference		
	source not		
	found.		
Административни разходи			
Оперативна печалба / (загуба)		5 541	(184)

	Error!		36
	Reference		
	source not		
Финансови приходи	found.	139	
	Error!		(1 833)
	Reference		
	source not		
Финансови разходи	found.	(1 693)	
	Error!		(11)
	Reference		
	source not		
Други финансови позиции	found.	(291)	
Финансов резултат преди данъци		3 696	(1 992)
Разходи за данъци върху дохода		-	-
Финансов резултат за периода		3 696	(1 992)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода		3 696	(1 992)

III. Анализ на дейността и финансовите резултати

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: 511,29 евро;
- Размер на емисията 7 669 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

През 2024 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 март 2026 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. Част от вземанията в размер на 2 393 хил. евро се апортират в дъщерното предприятие. Останалата част е погасена през периода.

През 2024 г. е получило заем от „Ритейл Мениджмънт“ АД в размер на 1 601 хил. евро със срок на връщане 21 август 2025 г. и отпуснат при лихва от 4,50. Заемът е необезпечен. Задълженията към 31 март 2026 г. са в размер на 11 хил. евро.

През 2023 г. Дружеството е сключило договор с „Парк Уей Пловдив“ ЕООД, с което са прехвърлени вземания в размер на 4 680 хил. евро, с уговорено отложено плащане до

31 декември 2025 г., върху което се дължат лихви в размер на 3,00%. Към 31 март 2026 г. задълженията възлизат на 16 хил.евро.

През 2025 г. Дружеството е предоставило финансиране на свързано лице в размер на 3 142 хил. евро със срок на връщане през 2026 г. Заемите са били необезпечени. Към 31 март 2026 г. заемите са погасени (31 декември 2025 г.: 51 хил. евро, от които 0 хил. евро лихви).

През 2025 г. Дружеството е получило финансиране от свързано лице, със срок на връщане до 1 година, отпуснато при пазарен лихвен процент и без обезпечение в размер на 87 хил.евро. Към 31 март 2026 г. заемът е погасен (31 декември 2025 г.: 87 хил. евро, от които 4 хил. евро 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 3 месеца към 31 март 2026 ‘000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 ‘000 евро
Придобити вземания	-	-
Начислени разходи за лихви	(1 471)	(1 583)
Платени лихви	(768)	(384)
Постъпления от продадени вземания	-	256
Продажба на вземания	-	570

Към 31 декември 2025 г. и 31 март 2026 г. Дружеството е страна по договор за заем с едноличния собственик в размер на 190 097 хил. евро, 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 171 283 хил. евро е придобило характер на елемент на собствения капитал и е прекласифицирано на ред „Други резерви“ в отчета за финансовото състояние. Към 31 март 2026 г. задължението е в размер на 24 320 хил. евро, от които 8 768 хил. евро краткосрочна част, представляваща лихви (31 декември 2025 г.: 24 320 хил. евро, от които 8 768 хил. евро краткосрочна част, представляваща лихви). Дружеството има изискуеми задължения в размер на хил. евро (31 декември 2025 г.: 8 768 хил. евро), които се очаква да се платят в най-кратки срокове.

През 2023 г. и 2024 г. Дружеството е получило два заема от едноличния собственик в общ размер на 584 хил. евро със срок на връщане през октомври 2027 г. при лихва съответно от 4,5% и 5%. Заемите са необезпечени. Задълженията по заемите възлизат на 609 хил. евро, от които 25 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 584 хил. евро, от които 18 хил. евро лихви).

През 2024 г. Дружеството е получило заем от Юръпиън Кънвърджънс Дивелъпмънт (Малта) Лимитед в размер на 2 981 евро, със срок на връщане до 29 април

2026 г. при лихва от 4,50%. Задълженията по заема възлизат на 1 355 хил. евро, от които 10 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 1 345 хил. евро, от които 80 хил. евро лихви).

Сделки с дъщерни предприятия:

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро
Получени заеми	-	-
Начислени разходи за лихви	(49)	(6)
Предоставени заеми	(2 345)	-
Платени лихви	(95)	-
Платени заеми	-	(895)

През 2024 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 март 2026 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. Част от вземанията в размер на 2 393 хил. евро се апортират в дъщерното предприятие. Останалата част е погасена през периода.

През 2024 г. е получило заем от „Ритейл Мениджмънт“ АД в размер на 1 601 хил. евро със срок на връщане 21 август 2025 г. и отпуснат при лихва от 4,50. Заемът е необезпечен. Задълженията към 31 март 2026 г. са в размер на 11 хил. евро.

През 2023 г. Дружеството е сключило договор с „Парк Уей Пловдив“ ЕООД, с което са прехвърлени вземания в размер на 4 680 хил. евро, с уговорено отложено плащане до 31 декември 2025 г., върху което се дължат лихви в размер на 3,00%. Към 31 март 2026 г. задълженията възлизат на 16 хил. евро.

Сделки с други свързани лица под общ контрол:

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро
Постъпления от предоставени заеми	713	72
Плащания по получени заеми	(91)	-
Предоставени заеми	-	(253)
Начислени приходи от лихви	-	1

През 2025 г. Дружеството е предоставило финансиране на свързано лице в размер на 3 142 хил. евро със срок на връщане през 2026 г. Заемите са били необезпечени. Към 31 март 2026 г. заемите са погасени (31 декември 2025 г.: 51 хил. евро, от които 0 хил. евро лихви).

През 2025 г. Дружеството е получило финансиране от свързано лице, със срок на връщане до 1 година, отпуснато при пазарен лихвен процент и без обезпечение в размер на 87 хил. евро. Към 31 март 2026 г. заемът е погасен (31 декември 2025 г.: 87 хил. евро, от които 4 хил. евро лихви).

Сделки с ключов управленски персонал:

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро
Краткосрочни възнаграждения	17	16

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
30.04.2026 г.

Андрей Андреев
(Изпълнителен Директор)