

Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен индивидуален
финансов отчет

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

31 март 2026 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 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	26 556	26 880
Имоти, машини и съоръжения		5	5
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	7 794	7 794
Предоставени заеми	12	1 304	1 227
Вземания от свързани лица	26	-	-
Нетекущи активи		35 659	35 906
Текущи активи			
Финансови активи	11	5 848	8 101
Предоставени заеми	12	3 998	4 126
Търговски и други вземания	13	20 162	24 017
Вземания от свързани лица	26	33	33
Активи, включени в група за освобождаване	15	7 092	10 349
Пари и парични еквиваленти	14	1 111	786
Текущи активи		38 244	47 412
Общо активи		73 903	83 318

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 30.04.2026 г.

Отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснения	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16	1 729	1 734
Премия за акции	16	29 894	29 894
Други резерви	16	171 283	171 283
Натрупана загуба		(184 613)	(188 314)
Общо собствен капитал		18 293	14 597
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	17	14 944	14 919
Задължения към свързани лица	26	15 805	15 805
Общо нетекущи пасиви		30 749	30 724
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	17	2 193	2 945
Законови разпоредби	18	131	131
Други задължения	19	10 968	21 674
Задължения към свързани лица	26	11 569	13 247
Общо текущи пасиви		24 861	37 997
Общо пасиви		55 610	68 721
Общо собствен капитал и пасиви		73 903	83 318

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 30.04.2026 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 31 март 2026 г.

	Пояснения	За 3 месеца	За 3 месеца
		към 31 март 2026 '000 евро	към 31 март 2025 '000 евро
Печалба/(Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	20	5 955	-
Приходи от наеми		2	4
Други приходи		1	5
Приходи / (Разходи) от инвестиционни имоти, нетно	21	(352)	(144)
Административни разходи	22	(65)	(49)
Оперативна печалба / (загуба)		5 541	(184)
Финансови приходи	23	139	36
Финансови разходи	23	(1 693)	(1 833)
Други финансови позиции	24	(291)	(11)
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)

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 30.04.2026 г.

Отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 31 март 2026 г.

	За 3 месеца към 31 март 2026 ‘000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 ‘000 евро
Оперативна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	2 692	-
Придобиване на инвестиционни имоти	-	(1)
Приходи от услуги	12	9
Плащания на административни разходи	(23)	(16)
Платени доходи и социални осигуровки на служителите	(22)	(16)
Плащания, свързани с инвестиционните имоти	(453)	(190)
Възстановени/(Платени) данъци	(2 019)	28
Други парични потоци от оперативна дейност	(26)	(16)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	161	(204)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиции в дъщерни предприятия	(520)	(178)
Придобиване на финансови активи	-	(30 876)
Постъпления от продажба на финансови активи	1 993	30 637
Предоставени заеми	(953)	(329)
Постъпления по предоставени заеми	128	72
Получени лихви	1	-
Плащания за покупка на вземания	(684)	-
Постъпления от продажба на вземания	3 520	1 135
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	3 485	548
Финансова дейност		
Получени заеми	88	-
Платени заеми	(2 524)	(818)
Платени лихви	(885)	(406)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 321)	(1 224)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	325	(880)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	786	906
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 111	26

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 30.04.2026 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 март 2026 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 март 2026 г.

Всички суми са представени в '000 евро

	Акционерен капитал	Премия за акции	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	1 734	29 894	171 283	(188 314)	14 597
Корекция промени от превалутиране към 1.1.2026	(5)	-	-	5	-
Салдо към 1 януари 2026 г. (преизчислено)	1 729	29 894	171 283	(188 309)	14 597
Финансов резултат за периода	-	-	-	3 696	3 696
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	-	-	-	3 696	3 696
Салдо към 31 март 2026 г.	1 729	29 894	171 283	(184 613)	18 293

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 30.04.2026 г.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
 Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
 31 март 2026 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 31 декември 2025 г. (Продължение)

Всички суми са представени в '000 евро	Акционерен капитал	Премия за акции	Други резерви	Натрупана печалба/ (загуба)	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 734	29 864	171 283	(184 414)	18 497
Финансов резултат за периода				(1 992)	(1 992)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода				(1 992)	(1 992)
Салдо към 31 март 2025 г.	1 734	29 864	171 283	(186 406)	16 505

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

Изп. директор: _____
 /Андрей Андреев/

 /Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 30.04.2026 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 март 2026 г. средната численост на персонала е 3 (31 декември 2025 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 три месеца към 31 март 2026 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 2025 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 евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро) (включително сравнителната информация за 2025 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 2026 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 2026 г., и които имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - 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., 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 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 2026 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., приет от ЕС
 - МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все приет от ЕС.
 - Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още не са приети от ЕС
 - Изменения в МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още не са приети от ЕС
- i.

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.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Няма съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

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	9 542	(140)	9 402
Разходи на сегмента	(5 608)	(33)	(5 641)
Резултат преди данъци	3 934	(173)	3 761
Разходи за данъци за доходи	-	-	-
Резултат на сегмента	3 934	(173)	3 761
Неразпределяеми разходи	-	-	(65)
Активи на сегмент	55 284	17 820	73 104
Неразпределяеми активи			799
			73 903
Пасиви на сегмент	55 471	123	55 594
Неразпределяеми пасиви			16
			55 610

9. Инвестиционни имоти

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Салдо в началото на периода, както е отчетено	26 880	39 634
Продадени през периода	(324)	(5 145)
Рекласифицирани като държани за продажба	-	(7 609)
Салдо в края на отчетния период	26 556	26 880

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 2025 г.: 0 евро).

10. Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	31 март 2026 '000 евро	Участие %	31 декември 2025 '000 евро	Участие %
Ритейл Мениджмънт АД	България	4 522	81,68	4 522	97,13
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	3 272	100,00	3 272	100,00
		<u>7 794</u>		<u>7 794</u>	

Инвестициите в дъщерните дружества са отчетени по метода на собствения капитал. Дружеството не е получавало дивиденди от дъщерните си предприятия и няма поети ангажименти към тях.

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

11. Финансови активи

Дружеството притежава следните финансови активи, отчетани по справедлива стойност:

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Борсово котиран инструменти	5 848	8 101
Общо финансови активи	<u>5 848</u>	<u>8 101</u>

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 12 404 хил. евро 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 предроговорен за 2027 г. Стойността на вземането към 31 март 2026 г. е 1 225 хил. евро, от които 79 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 1 289 хил. евро, от които 64 хил. евро лихви). Дружеството е признало 121 хил. евро 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.

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. евро

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.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 март 2026 г.

13.Търговски и други вземания

	31 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Текущи:		
Вземания от клиенти	952	2 846
Други вземания	7 997	10 537
Провизия за обезценка на вземания за наем	(626)	(610)
Финансови активи	8 323	12 773
Предоставени аванси	11 763	11 243
Данъчни вземания	59	-
Разходи за бъдещи периоди	18	1
Нефинансови активи	11 839	11 244
Търговски други вземания	20 162	24 017

Към 31 март 2026 г. Ръководството е направило оценка на вземанията от клиенти. През 2025 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 10 514 хил. евро, 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 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Разплащателни сметки в лева		784
Разплащателни сметки в евро	1 111	2
	1 111	786

Част от паричните средства на Дружеството в размер на 5 хил. евро (31 декември 2025 г. 3 хил. евро) са заложили като финансово обезпечение по дълг на едноличния собственик. Средствата могат да се използват свободно от Дружеството.

15.Активи, включени в група за освобождаване

	Инвестиционни имоти ‘000 евро	Инвестиции в дъщерни предприятия ‘000 евро	Общо активи, държани за продажба ‘000 евро
Салдо към 1 януари 2026 г.	7 609	2 740	10 349
Освободени през периода	(3 257)	-	(3 257)
Салдо към 31 март 2026 г.	4 352	2 740	7 092

	Инвестиционни имоти ‘000 евро	Инвестиции в дъщерни предприятия ‘000 евро	Общо активи, държани за продажба ‘000 евро
Салдо към 1 януари 2025 г.	-	2 740	2 740
Рекласифицирани от инвестиционни имоти	7 609	-	7 609
Салдо към 31 декември 2025 г.	7 609	2 740	10 349

През 2024 Дружеството е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 2 740 хил. евро. Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Дружеството е получило аванс от купувача в размер на 2 045 хил. евро. 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 2025 г. Дружеството е сключило предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти с балансова стойност 7 609 хил. евро, за които към датата на отчета са получени аванси в размер на 10 717 хил. евро.

16.Акционерен капитал и резерви

16.1.Акционерен капитал

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

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 0,51 евро и емисионна стойност 511,29 евро. Разликата между номиналната и емисионната стойност от акциите от увеличението на капитала на Дружеството, което е в размер на 28 970 964 евро е внесено във фонд “Резервен” на Дружеството. Натрупаният резервен фонд на дружеството към 31 март 2026 г. е 29 894 357 евро (31 декември 2025 г.: 29 894 357 евро).

16.3. Други резерви

През 2023 г. Дружеството е прекласифицирало като елемент на собствения капитал задължение към едноличния собственик в размер на 171 283 хил. евро. Параметрите на задължението са следните:

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 март 2026 г.

- Размер: 171 283 хил. евро;
- Падеж: 2033 г.;
- Лихвен процент: 12-месечен EURIBOR + надбавка от 0,9%
- Лихвата не се капитализира в задължението, а се дължи текущо

17.Задължения по заеми

	Текущи		Нетекущи	
	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:		-		-
Облигационни заеми	160	44	14 944	14 919
Търговски заеми	2 033	2 900	-	-
Общо балансова стойност	2 193	2 945	14 944	14 919

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

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 258 хил. евро отпуснати при пазарна лихва и без обезпечение.

18. Законови разпоредби

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Начислени провизии по съдебни спорове		
Салдо към 1 януари	131	131
Признат разход в отчета за доходите	-	-
Отменена разпоредба	-	-
Текущи търговски и други задължения	131	131

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 март 2026 г.

19. Други задължения

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Задължения към доставчици	180	40
Задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти	14	14
Други финансови пасиви	-	-
Финансови пасиви	194	54
Получени аванси от клиенти	10 717	19 606
Данъчни задължения	48	2 003
Гаранции	7	8
Други нефинансови пасиви	2	3
Нефинансови пасиви	10 774	21 620
Текущи търговски и други задължения	10 968	21 674

Задълженията от 10 717 хил. евро 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 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	9 536	-
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(3 581)	-
Печалба / (Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	5 955	-

21. Разходи, свързани с инвестиционни имоти

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро
Разходи за външни услуги	(167)	(144)
Други разходи	(185)	-
	(352)	(144)

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

22. Административни разходи

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро
Възнаграждения и осигуровки	(20)	(18)
Външни услуги	(43)	(16)
Други	(2)	(15)
	(65)	(49)

23. Финансови приходи и финансови разходи

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

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро
Приходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	136	36
Приходи от реинтеграция на очаквани кредитни загуби	3	-
Общо финансови приходи	139	36

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

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(1 689)	(1 780)
Разходи за лихви по други финансови пасиви	(3)	
Загуба от очаквани кредитни загуби		
Други финансови разходи	(1)	(53)
Общо финансови разходи	(1 693)	(1 833)

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 март 2026 г.

24. Други финансови позиции

	За 3 месеца към 31 март 2026 '000 евро	За 3 месеца към 31 март 2025 '000 евро
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(1)	-
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойността на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(275)	(11)
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(15)	-
	(291)	(11)

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 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

25.2. 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)

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 март 2026 г.

25.3. 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

25.4. 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

26. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	-	-
Общо нетекущи вземания от свързани лица	-	-
Текущи вземания от:		
- собственици	33	33
- дъщерни предприятия	-	-
- други свързани лица	-	-
Общо текущи вземания от свързани лица	33	33
Общо вземания от свързани лица	33	33

	31 март 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Нетекущи задължения към:		
- собственици	15 805	15 805
Общо нетекущи задължения към свързани лица	15 805	15 805
Текущи задължения към:		
- собственици	11 554	10 810
- дъщерни предприятия	26	2 347
- други свързани лица под общ контрол	-	90
Общо текущи задължения към свързани лица	11 571	13 247
Общо задължения към свързани лица	27 376	29 052

26.1. Разчети със собствениците

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 Юрѝпиън 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).

26.2. Разчети с дъщерни предприятия

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.

26.3. Разчети с други свързани лица

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).

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;

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет
31 март 2026 г.

- 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 март 2026 г.	Ниво 1 '000 евро	Ниво 2 '000 евро	Ниво 3 '000 евро	Общо '000 евро
Активи				
Борсово котиран инструменти	5 848			5 848
	5 848			5 848

31 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 евро	Ниво 2 '000 евро	Ниво 3 '000 евро	Общо '000 евро
Активи				
Борсово котиран инструменти	8 101	-	-	8 101
	8 101	-	-	8 101

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 изготвяне на индивидуалния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото по-долу.

29. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 март 2026 г. (включително сравнителната информация за 2025 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 30.04.2026 г.