

**Междинен консолидиран доклад за дейността  
на  
„ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД  
за периода  
01.01.2026 г. – 31.03.2026 г.**

*Настоящият междинен консолидиран 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 („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 г. е следния: гр. София, ул. „Горица“ 6. През отчетния период дружеството не е променяло своето името. Дружеството извършва своята дейност на територията на Република България.

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. До тази дата едноличен собственик на капитала е било Юробанк С.А., Гърция.

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 (2025 г. 3 души).

Към 31 март 2026 г. дъщерните дружества в групата са:

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

## **II. Развитие в Групата на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД през периода:**

### **Промени в Ръководството на дружеството - майка**

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.

## Промени в наименованието и капитала на дружеството – майка

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.

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 г. (преизчислен)	3 390 464	0,51	1 729
На 31 март 2026 г.	3 390 464	0,51	1 729

Едноличен собственик на капитала на Предприятието-майка е „Имо Инвестмънт“ ЕООД.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31 март 2026 участие %	31 декември 2025 участие %
Ритейл Мениджмънт АД	България	81,68	81,68
Парк Уей Пловдив ЕООД	България	81,68	81,68
Парк Мениджмънт Къмпани ЕООД	България	81,68	81,68
ИП Имоти ЕООД	България	100	100
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	100	100

През 2025 г. и 2026 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

През 2024 г. Предприятието-майка е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 2 741 хил. евро. 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 2 045 хил. евро. 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 декември 2025 г. Дружеството е придобило 100% от капитала на Ритейл Парк Мисионис ЕООД за сумата от 3 272 хил. Евро.

През 2025 г. Групата се е освободила от 15,45% от капитала на групата Ритейл Мениджмънт АД срещу възнаграждение от 874 хил. евро, като в резултат на трансакцията е неконтролиращото участие се е увеличило с 1 049 хил. евро, а неразпределената печалба на Групата се е намалила със 175 хил. Евро.

В резултат на бизнес комбинацията на „Ритейл Мениджмънт“ АД Групата е придобила съществено влияние върху 30% от капитала на „Търговски Парк Крайморие“ АД. Стойността на инвестицията е оценена на 2 841 хил. евро ( 2025 г.: 2 901 хил. евро).

През 2025 г. Групата е сключила 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

Ръководството на Групата 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.

### **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.

### **III. Анализ на дейността и финансовите резултати**

	<b>31 март 2026</b>	<b>31 март 2025</b>
	<b>г.</b>	<b>г.</b>
	<b>‘000 евро</b>	<b>‘000 евро</b>
Приходи от наеми	11	4
Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи	5 955	-
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	-	9
Други приходи	1	5

	(225)	
Разходи за външни услуги		(190)
Разходи за персонала	(29)	(24)
Други разходи	(187)	(17)
<b>Оперативна печалба / (загуба)</b>	<b>5 526</b>	<b>(213)</b>
Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	(59)	(3)
Финансови приходи	483	237
Финансови разходи	(1 954)	(1 991)
Други финансови позиции	(291)	(12)
<b>Финансов резултат преди данъци</b>	<b>3 705</b>	<b>(1 982)</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	-
<b>Финансов резултат за периода</b>	<b>3 705</b>	<b>(1 982)</b>
<b>Общо всеобхватен финансов резултат за периода</b>	<b>3 705</b>	<b>(1 982)</b>
Печалба / (Загуба), отнасяща се до:		
- акционерите на предприятието-майка	3 704	(1 982)
- неконтролиращото участие	1	-
Общо всеобхватен финансов резултат, отнасящ се до:		
- акционерите на предприятието-майка	3 704	(1 982)
- неконтролиращото участие	1	-

#### Търговски и други вземания:

	31 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
<b>Текущи:</b>		
Вземания от клиенти	976	2 871
Други вземания	7 997	10
Провизия за обезценка на вземания за наем	(626)	537
		(610)
<b>Финансови активи</b>	<b>8 347</b>	<b>12</b>
		<b>798</b>
Предоставени аванси	11 763	11 242
Данъчни вземания	59	-
Разходи за бъдещи периоди	18	2
<b>Нефинансови активи</b>	<b>11 840</b>	<b>11 244</b>
<b>Търговски други вземания</b>	<b>20 187</b>	<b>24 042</b>

Към 31 март 2026 г. Ръководството е направило оценка на вземанията от клиенти.

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.

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. (0,51 евро) и емисионна стойност 1 000 лв. (511,29 евро) Разликата между номиналната и емисионната стойност от акциите от увеличението на капитала на Предприятието-майка, което е в размер на 56 662 281 лв. (28 970 964 евро), е внесено във фонд "Резервен" на Групата. Натрупаният резервен фонд на дружеството към 31 март 2026 г. е 29 894 357 евро (31 декември 2025 г.: 29 894 357 евро).

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

- 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.

#### Задължения по заеми:

	Текущи		Нетекучи	
	31 март 2026	31 декември 2025	31 март 2026	31 декември 2025
	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	1 655	1 418	26 448	26 423
Банкови заеми	876	876	1 538	1 755
Търговски заеми	14 233	15 015	3 733	3 733
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>16 764</b>	<b>17 309</b>	<b>31 719</b>	<b>31 911</b>

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;
- 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

В бизнес комбинацията Групата стана страна по облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN код: BG2100012249;
- Дата на емитиране: 08 април 2024 г.
- Брой облигации: 25 000 бр.;
- Номинал на 1 облигация: 1 000 лева (511,29 евро);
- Размер на емисията 25 000 хил. лева (12 782 хил. евро);
- 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.

В бизнес комбинацията на Ритейл Мениджмънт АД Групата е станала страна по следния банков заем:

- Дата на договор: 28.12.2018 г.;
  - Размер: 6 136 хил. евро;
  - Падеж: 28.12.2028 г.
  - Дължима лихва: БЛП, определен от банката кредитор, плюс надбавка от 2,5%;
- Обезпечение: недвижими имоти.

### **Предоставени заеми:**

#### ***Дългосрочни заеми***

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Групата 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 последствие падежът на вземането е предоговорен за 2027 г. В последствие падежът на вземането е предоговорен за 2027 г. Стойността на вземането към 31 март 2026 г. е 1 304 хил. евро, от които 64 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 1 227 хил. евро, от които 64 хил. евро лихви). Дружеството е признало 62 хил. евро очаквани кредитни загуби.

#### ***Краткосрочни заеми***

През 2024 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.

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

### Финансови активи:

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	31 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Борсово котиран инструмент	10 230	12 483
<b>Балансова стойност</b>	<b>10 230</b>	<b>12 483</b>

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.

### Търговски и други задължения:

	31 март 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Задължения към доставчици	270	49
Задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти	2 315	2 315
Други финансови пасиви	-	-
<b>Финансови пасиви</b>	<b>2 585</b>	<b>2 364</b>
Получени аванси от клиенти	10 717	19 606
Данъчни задължения	64	2 021
Гаранции	7	-
Други нефинансови пасиви	135	146
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>10 923</b>	<b>21 773</b>
<b>Текущи търговски и други задължения</b>	<b>13 508</b>	<b>24 137</b>

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички задължения са необезпечени.

### Финансови приходи и финансови разходи:

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

	31 март 2026 г. ‘000 евро	31 март 2025 г. ‘000 евро
Приходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	483	237
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>483</b>	<b>237</b>

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

	31 март 2026 г. ‘000 евро	31 март 2025 г. ‘000 евро
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(1 950)	(1 938)
Разходи за лихви по други финансови пасиви	(3)	-
Загуба от очаквани кредитни загуби	-	-
Други финансови разходи	(1)	(53)
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>(1 954)</b>	<b>(1 991)</b>

#### 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

	31 март 2026 г. ‘000 евро	31 март 2025 г. ‘000 евро
Получени заеми	-	-
Начислени приходи от лихви	7	-
Начислени разходи за лихви	(1 471)	(1 583)
Платени лихви	(768)	(384)
Покупка на вземания	-	256
Продажба на вземания	-	570

## Разчети със свързани лица в края на годината

	31 март 2026 г. ‘000 евро	31 декември 2025 г. ‘000 евро
<b>Текущи вземания от:</b>		
- собственици	857	851
- асоциирани предприятия	13 199	13 012
- други свързани лица	-	-
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>14 056</b>	<b>13 863</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>14 056</b>	<b>13 863</b>
	31 март 2026 г. ‘000 евро	31 декември 2025 г. ‘000 евро
<b>Нетекущи задължения към</b>		
- собственици	15 805	15 805
<b>Общо нетекущи задължения към свързани лица</b>	<b>15 805</b>	<b>15 805</b>
<b>Текущи задължения към:</b>		
- собственици	11 543	10 810
- други свързани лица под общ контрол	-	90
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>11 543</b>	<b>10 900</b>
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>27 348</b>	<b>26 705</b>

### V. Рискови фактори:

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 2025 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**

След датата, към която е съставен междинният консолидиран финансов отчет, не са настъпили значими събития и сделки, които да се отличават от обичайната дейност на Дружеството.

## **VII. Предвиждано развитие на Групата 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 Групата и постигането на финансови резултати.

Гр. София  
01.06.2026 г.

\_\_\_\_\_  
Андрей Андреев  
(Изпълнителен Директор)