Междинен доклад за дейността
Междинен съкратен индивидуален финансов отчет

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

30 септември 2026 г.

Съдържание

Отчет за финансовото състояние
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход
Отчет за паричните потоци
Отчет за промените в собствения капитал
Пояснения към междинния съкратен финансовия отчет
Вътрешна информация
Допълнителна информация
Междинен доклад за дейността
Декларации от отговорните лица
Информация съгласно ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	30 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения		4	5
Инвестиционни имоти	9	28 306	26 880
Инвестиции в дъщерни предприятия	10	7 794	7 794
Предоставени заеми	12	(793)	1 227
Нетекущи активи		**35 311**	**35 906**
Текущи активи			
Предоставени заеми	12	-	4 126
Финансови активи	11	5 718	8 101
Търговски и други вземания	13	20 742	24 017
Вземания от свързани лица	25	3 863	33
Активи, включени в група за освобождаване	15	3 086	10 349
Отсрочени данъчни активи		13	-
Пари и парични еквиваленти	14	160	786
Текущи активи		**33 582**	**47 412**
Общо активи		**68 893**	**83 318**

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.10.30 18:30:58 +02'00'

/Гюляй Рахман/

Изп. директор: ANDREY ATANASOV ANDREEV
Digitally signed by ANDREY ATANASOV ANDREEV
Date: 2026.10.30 18:38:49 +02'00'

/Андрей Андреев/

Дата: 30.10.2026 г.

Отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснения	30 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Собствен капитал			
Акционерен капитал	**Error! Reference source not found.**.1	1 729	1 733
Премия за акции	16.2	29 894	29 894
Други резерви	16.3	171 283	171 283
Натрупана загуба		(185 381)	(188 313)
Общо собствен капитал		**17 525**	**14 597**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	17	14 917	14 919
Задължения към свързани лица	25	15 805	15 805
Общо нетекущи пасиви		**30 722**	**30 724**
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	17	2 215	2 945
Законови разпоредби	18	131	131
Други задължения	19	5 201	21 674
Задължения към свързани лица	26	13 099	13 247
Общо текущи пасиви		**20 646**	**37 997**
Общо пасиви		**51 368**	**68 721**
Общо собствен капитал и пасиви		**63 893**	**83 318**

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.10.30 18:31:25 +02'00'

/Гюляй Рахман/

Изп. директор:

ANDREY ATANASOV ANDREEV
Digitally signed by ANDREY ATANASOV ANDREEV
Date: 2026.10.30 18:39:07 +02'00'

/Андрей Андреев/

Дата: 30.10.2026 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, приключващ на 30 септември 2026 г.

	Пояснения	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 3 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро	За 3 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Приходи / (Разходи)от инвестиционни имоти, нето		261	256	13	5
Печалба/(Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	20	9 818	(688)	(29)	(29)
Други приходи		1	-	5	-
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	21	(1 295)	(354)	(517)	(166)
Нетна печалба / (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти		114	114		-
Административни разходи	22	(309)	(169)	(109)	(34)
Оперативна печалба / (загуба)		**8 590**	**(841)**	**(637)**	**(224)**
Финансови приходи	23	367	91	94	31
Финансови разходи	23	(5 667)	(1 896)	(5462)	(1 803)
Други финансови позиции	24	(375)	(421)	11	27
Финансов резултат преди данъци		**2 915**	**(3 067)**	**(5 994)**	**(1 969)**
Разходи за данъци върху дохода		13	-		-
Финансов резултат за периода		**2 915**	**(3 067)**	**(5 994)**	**(1 969)**
Общо всеобхватен финансов резултат за периода		**2 988**	**(3 067)**	**(5 994)**	**(1 969)**

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.10.30 18:31:44 +02'00'

/Гюляй Рахман/

Изп. директор:

ANDREY ATANASOV ANDREEV
Digitally signed by ANDREY ATANASOV ANDREEV
Date: 2026.10.30 18:39:18 +02'00'

/Андрей Андреев/

Дата: 30.10.2026 г.

Отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30 септември 2026 г.

	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Оперативна дейност		
Приходи от услуги	3 306	18
Плащания на административни разходи	(1 313)	(43)
Платени доходи и социални осигуровки на служителите	(74)	(57)
Плащания, свързани с инвестиционните имоти	(158)	(461)
Възстановени/Платени данъци	(2 025)	(98)
Други парични потоци от оперативна дейност	707	1
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**443**	**(640)**
Инвестиционна дейност		
Продажба на инвестиционни имоти	(165)	2811
Получени аванси за инвестиционна дейност	-	-
Предоставени аванси за инвестиционна дейност	(1 955)	(190)
Придобиване на инвестиции в асоциирани предприятия	-	-
Придобиване на финансови активи	(7)	(31 197)
Постъпления от продажба на финансови активи	2 291	31 731
Предоставени заеми	(5 748)	(5 388)
Получени лихви	8	80
Постъпления от продажба на вземания	10 066	1 417
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	**4 490**	**(304)**
Финансова дейност		
Получени заеми		2 708
Платени заеми	1 200	(773)
Платени лихви	(2 599)	(1 582)
Получени лихви	(4 161)	
Платени финансови разходи		
Нетен паричен поток от финансова дейност	**(5560)**	**353**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	**(626)**	**(591)**
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	786	906
Пари и парични еквиваленти в края на периода	**160**	**314**

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.10.30 18:32:06 +02'00'

/Гюляй Рахман/

Изп. директор:

ANDREY ATANASOV ANDREEV
Digitally signed by ANDREY ATANASOV ANDREEV
Date: 2026.10.30 18:39:55 +02'00'

/Андрей Андреев/

Дата: 30.10.2026 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември 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**	**(188 313)**	**14 597**
Ефект от деноминация в евро	(4)			4	
Финансов резултат за периода				2 928	2 928
Общо всеобхватен финансов резултат за периода				**2 928**	**2 928**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**1 729**	**29 894**	**171 283**	**(185 381)**	**17 525**

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.10.30 18:32:24 +02'00'

/Гюляй Рахман/

Изп. директор:

ANDREY ATANASOV ANDREEV
Digitally signed by ANDREY ATANASOV ANDREEV
Date: 2026.10.30 18:40:07 +02'00'

/Андрей Андреев/

Дата: 30.10.2026 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода, приключващ на 30 септември 2026 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.	**1 733**	**29 894**	**171 283**	**(184 413)**	**18 497**
Финансов резултат за периода	-	-	-	(5 994)	(5 994)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	**-**	**-**	**-**	**(5 994)**	**(5 994)**
Салдо към 30 септември 2025 г.	**1 733**	**29 894**	**171 283**	**178 419**	**12 503**

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.10.30 18:32:41 +02'00'

/Гюляй Рахман/

Изп. директор: ANDREY ATANASOV ANDREEV
Digitally signed by ANDREY ATANASOV ANDREEV
Date: 2026.10.30 18:40:21 +02'00'

/Андрей Андреев/

Дата: 30.10.2025 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 (считано от 06.06.2023 г.).

Дружеството се представлява от Андрей Андреев (считано от 06.06.2023 г.).

Към 30 септември 2026 г. средната численост на персонала е 4 (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 шест месеца към 30 септември 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 2024 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 във валута - 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, реферирващи 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

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 2025 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 2025 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	16 034	405	16 439
Разходи на сегмента	(12 276)	(612)	(12 888)
Резултат преди данъци	**3 758**	**(207)**	**3 551**
Разходи за данъци за доходи	-	-	-
Резултат на сегмента	**3 758**	**(207)**	**3 551**
Неразпределеями разходи	-	-	(624)
Активи на сегмент	53 210	12 511	65 721
Неразпределяеми активи			3 172
			68 893
Пасиви на сегмент	50 409	68	50 477
Неразпределяеми пасиви			3 172
			51 368

9.Инвестиционни имоти

	30 септември 2026 ‘000 евро	**31 декември 2025 ‘000 евро**
Салдо в началото на периода, както е отчетено	**26 880**	**39 633**
Допълнения		-
Продадени през периода	(5 837)	(5 144)
Апортирани в търговски предприятия		-
Рекласифицирани (в) / от група за освобождаване	7149	(7 609)
Нетна печалба / загуба от промени в справедлива стойност	114	-
Салдо в края на отчетния период	**28 306**	**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.

10.Инвестиции в дъщерни предприятия

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	30 септември 2026 '000 евро	Участие %	31 декември 2025 '000 евро	Участие %
Ритейл Мениджмънт АД	България	4 522	81,68	4 522	81,68
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	3 272	100,00	3 272	100,00
		7 794		**7 794**	

Инвестициите в дъщерните дружества са отчетени по метода на собствения капитал. Дружеството не е получавало дивиденти 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, отчитани по справедлива стойност:

	30 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Борсово котирани инструменти	5 718	8 101
Общо финансови активи	**5 718**	**8 101**

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

Краткосрочни заеми

Дружеството е закупило лихвоносни вземания от трети лица. Вземанията се олихвяват при пазарни лихвени нива са с падеж до 1 година. Вземанията са необезпечени.

13.Търговски и други вземания

	30 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Текущи:		
Вземания от клиенти	631	2 846
Други вземания	6 853	10 537
Провизия за обезценка на вземания за наем		(610)
Финансови активи	**7 484**	**12 773**
Предоставени аванси	13 203	11 243
Данъчни вземания		-
Разходи за бъдещи периоди	55	1
Нефинансови активи	**13 258**	**11 244**
Търговски други вземания	**20 742**	**24 017**

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

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.

14.Пари и парични еквиваленти

	30 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Разплащателни сметки в евро	160	786
	160	**786**

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	7 263		
Салдо към 30 септември 2026 г.	**346**	**2 740**	**3 086**

	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 30 септември 2025г.	**7 609**	**2 740**	**10 349**

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 30 септември 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

1 000 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 30 септември 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:

- 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	
	30 септември 2026	31 декември 2025	30 септември 2026	31 декември 2025
	'000 евро	'000 евро	'000 евро	'000 евро
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:	-	-	-	-
Облигационни заеми	97	44	14 917	14 919
Търговски заеми	2 118	2 901	-	-
Общо балансова стойност	**2 215**	**2 945**	**14 917**	**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: 1 000 евро;
- Размер на емисията 15 000 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

17.2.Търговски заеми

През 2026 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 388 хил. евро отпуснати при пазарна лихва и без обезпечение.

18.Законови разпоредби

	30 септември 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	**131**	**131**

19.Други задължения

,	30 септември 2026 '000 евро.	31 декември 2025 '000 евро.
Задължения към доставчици	34	41
Задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти	-	14
Други финансови пасиви	-	-
Финансови пасиви	**34**	**55**
Получени аванси от клиенти	4 433	19 606
Данъчни задължения	-	2 003
Гаранции	7	8
Други нефинансови пасиви	727	2
Нефинансови пасиви	**5 167**	**21 619**
Текущи търговски и други задължения	**5 201**	**21 674**

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

20. Приходи / (Разходи) от инвестиционни имоти, нетно

	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	15 655	102
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(5 837)	(131)
Печалба / (Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	**9 818**	**(29)**
Приходи от наеми	261	13
Нетно приходи / (разходи) от инвестиционни имоти	**10 079**	**(15)**

21.Разходи, свързани с инвестиционни имоти

	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Разходи за външни услуги	(473)	(376)
Други разходи	(822)	(141)
	(1 295)	**(517)**

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 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Възнаграждения и осигуровки	(189)	(54)
Външни услуги	(72)	(29)
Други	(48)	(26)
	(309)	**(109)**

23. Финансови приходи и финансови разходи

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

	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Приходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	367	94
Общо финансови приходи	**367**	**94**

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

	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(5 436)	(5 383)
Разходи за лихви по други финансови пасиви	(4)	-
Загуба от очаквани кредитни загуби	(192)	(24)
Други финансови разходи	(35)	(55)
Общо финансови разходи	**(5 667)**	**(5 462)**

24. Други финансови позиции

	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(1)	11
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойността на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(129)	-
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(245)	-
	(375)	**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 9 месеца към 30 септемврри 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Получени заеми	1 070	-
Предоставени заеми	-	-
Получени услуги	-	-
Продажба на вземания	-	570
Начислени разходи за лихви	4 971	3 183

25.2.Сделки с дъщерни предприятия

	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Получени заеми	1 650	2 882
Начислени разходи за лихви	11	61
Предоставени заеми	3 791	-
Начислени приходи от лихви	40	-
Платени лихви	11	83
Платени заеми	-	1

25.3.Сделки с ключов управленски персонал

	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Краткосрочни възнаграждения	55	49

26.Разчети със свързани лица в края на периода

	30 септември 2026 '000 евро	31 декември 2025 '000 евро
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	-	-
Общо нетекущи вземания от свързан лица	**-**	**-**
Текущи вземания от:		
- други свързани лица	3 863	33
Общо текущи вземания от свързани лица	**3 863**	**33**
Общо вземания от свързани лица	**3 863**	**33**

	30 септември 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	11 724	10 810
- дъщерни предприятия	1 373	2 347
- други свързани лица под общ контрол	2	90
Общо текущи задължения към свързани лица	**13 099**	**13 247**
Общо задължения към свързани лица	**28 904**	**29 052**

26.1.Разчети със собствениците

Към 31 декември 2025 г. и 30 септември 2026 г. Дружеството е страна по договор за заем с едноличния собственик в размер на 190 097. 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 30 септември 2026 г. задължението е в размер на 27 496 хил. евро. (31 декември 2025 г.: 24 320 хил. евро).

През 2023 г., 2025 г. и 2026 г. Дружеството е получило два заема от едноличния собственик в общ размер на 1 654 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 1 712 хил. евро, от които 58 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 584 хил. евро, от които 18 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 30 септември 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.

27.Оценяване по справедлива стойност

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани 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.

30 септември 2026 г.	**Ниво 1 ‘000 евро**	**Ниво 2 ‘000 евро**	**Ниво 3 ‘000 евро**	**Общо ‘000 евро**
Активи				
Борсово котирани инструменти	5 718	-	-	5 718
	5 718	**-**	**-**	**5 718**

31 декември 2025 г.	**Ниво 1 ‘000 евро**	**Ниво 2 ‘000 евро**	**Ниво 3 ‘000 евро**	**Общо ‘000 евро**
Активи				
Борсово котирани 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 финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

29.Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 30 септември 2026 г. (включително сравнителната информация за 2025 г.) е одобрен от Съвета на директорите на 30.10.2026 г.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.7

ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014

НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014 ГОДИНА ОТНОСНО ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВАТА,

НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЕРИОДА

01.01.2026 – 30.09.2026 г.

През изтеклото трето тримесечие на 2026 г. не са настъпили обстоятелства, които не са публично оповестени от „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД и могат да се считат за вътрешна информация.

Медии за разкриване на информация:

- Дружеството оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством следните източници – www.infostock.bg; www.extri.bg; www.fsc.bg; както и на електронната си страница: https://imo-property.eu/.

ANDREY ATANASOV ANDREEV
Digitally signed by ANDREY ATANASOV ANDREEV
Date: 2026.10.30 18:40:47 +02'00'

гр. София
30.10.2026г.

……
Андрей Андреев
(Изпълнителен Директор)

Допълнителна информация

от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г.

за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

за периода 01.01.2026 – 30.09.2026 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:

През отчетния период не са направени промени в счетоводната политика.

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

През отчетния период не е настъпила промяна в групата на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД

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 изтеклия период не са извършени организационни промени в дружеството.

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.

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/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 30 септември 2026 г.	3 390 464	0,51	1 729

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:

Към 31 декември 2025 г. и 30 септември 2026 г. Дружеството е страна по договор за заем с едноличния собственик в размер на 190 097. 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 30 септември 2026 г. задължението е в размер на 27 496 хил. евро. (31 декември 2025 г.: 24 320 хил. евро).

През 2023 г., 2025 г. и 2026 г. Дружеството е получило два заема от едноличния собственик в общ размер на 1 654 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 1 712 хил. евро, от които 58 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 584 хил. евро, от които 18 хил. евро лихви).

Към 30 септември 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.

ANDREY ATANASOV ANDREEV
Digitally signed by ANDREY ATANASOV ANDREEV
Date: 2026.10.30 18:41:00 +02'00'

гр. София
30.10.2026г.

Андрей Андреев
(Изпълнителен Директор)

Междинен доклад за дейността

на

„ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД

за периода

01.01.2026 г. – 30.09.2026 г.

Настоящият междинен доклад за дейността на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД е съставен към 30 септември 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 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.

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 30 септември 2026 г.	3 390 464	0,51	1 729

Към 30 септември 2026 г. средната численост на персонала е 4 (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 (считано от 06.06.2023 г.).

Дружеството се представлява от Андрей Андреев (считано от 06.06.2023 г.).

Промени в наименованието и капитала на дружеството

В рамките на третото 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 30.09.2026 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.

III. Анализ на дейността и финансовите резултати

	Пояснения	За 9 месеца към 30 септември 2026 ‘000 евро	За 3 месеца към 30 септември 2026 ‘000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 ‘000 евро	За 3 месеца към 30 септември 2025 ‘000 евро
Приходи / (Разходи)от инвестиционни имоти, нето		261	256	13	5
Печалба/(Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	20	9 818	(688)	(29)	(29)
Други приходи		1	-	5	-
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	21	(1 295)	(354)	(517)	(166)
Нетна печалба / (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти		114	114		-
Административни разходи	22	(309)	(169)	(109)	(34)
Оперативна печалба / (загуба)		**8 590**	**(841)**	**(637)**	**(224)**
Финансови приходи	23	367	91	94	31
Финансови разходи	23	(5 667)	(1 896)	(5462)	(1 803)
Други финансови позиции	24	(375)	(421)	11	27

Финансов резултат преди данъци	**2 915**	**(3 067)**	**(5 994)**	**(1 969)**
Разходи за данъци върху дохода	13	-		-
Финансов резултат за периода	**2 915**	**(3 067)**	**(5 994)**	**(1 969)**
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	**2 988**	**(3 067)**	**(5 994)**	**(1 969)**

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: 1 000 евро;
- Размер на емисията 15 000 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

Към 31 декември 2025 г. и 30 септември 2026 г. Дружеството е страна по договор за заем с едноличния собственик в размер на 190 097. 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 30 септември 2026 г. задължението е в размер на 27 496 хил. евро. (31 декември 2025 г.: 24 320 хил. евро).

През 2023 г., 2025 г. и 2026 г. Дружеството е получило два заема от едноличния собственик в общ размер на 1 654 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 1 712 хил. евро, от които 58 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 584 хил. евро, от които 18 хил. евро лихви).

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 30 септември 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.

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 9 месеца към 30 септемврри 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Получени заеми	1 070	-
Предоставени заеми	-	-
Получени услуги	-	-
Продажба на вземания	-	570
Начислени разходи за лихви	4 971	3 183

Към 31 декември 2025 г. и 30 септември 2026 г. Дружеството е страна по договор за заем с едноличния собственик в размер на 190 097. 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 30 септември 2026 г. задължението е в размер на 27 496 хил. евро. (31 декември 2025 г.: 24 320 хил. евро).

През 2023 г., 2025 г. и 2026 г. Дружеството е получило два заема от едноличния собственик в общ размер на 1 654 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 1 712 хил. евро, от които 58 хил. евро лихви (31 декември 2025 г.: 584 хил. евро, от които 18 хил. евро лихви).

Сделки с дъщерни предприятия:

	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Получени заеми	1 650	2 882
Начислени разходи за лихви	11	61
Предоставени заеми	3 791	-
Начислени приходи от лихви	40	-
Платени лихви	11	83
Платени заеми	-	1

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 30 септември 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.

Сделки с други свързани лица под общ контрол:

Към 30 септември 2026 г. Дружеството няма сделки, вземания или задължения със свързани лица.

Сделки с ключов управленски персонал:

	За 9 месеца към 30 септември 2026 '000 евро	За 9 месеца към 30 септември 2025 '000 евро
Краткосрочни възнаграждения	55	49

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 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

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.

ANDREY ATANASOV ANDREEV
Digitally signed by ANDREY ATANASOV ANDREEV
Date: 2026.10.30 18:41:20 +02'00'

гр. София
30.10.2026г.

.....
Андрей Андреев
(Изпълнителен Директор)

ДЕКЛАРАЦИЯ

на основание чл.100о, ал.4, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Андрей Атанасов Андреев, в качеството си на представляващ „Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД

и

2. Гюляй Мюмюн Рахман, управител на „Кроу България Адвайзъри" ЕООД, в качеството на съставител на финансовите отчети на „Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД,

На основание чл.100о, ал. 4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/,

Декларираме, че доколкото ни е известно:

А./Комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата/загубата на „Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД.

Б./Междинният индивидуален доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен „Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД.

Дата: 30 октомври 2026 г.

Декларатори:

ANDREY ATANASOV ANDREEV
Digitally signed by ANDREY ATANASOV ANDREEV
Date: 2026.10.30 18:41:37 +02'00'

1)……
Андрей Андреев

GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Digitally signed by GYULYAY MYUMYUN RAHMAN
Date: 2026.10.30 18:33:21 +02'00'

2)……
Гюляй Рахман

Приложение № 4

от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г.

за периода 01.01.2026 – 30.09.2026 г.

„ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД

1.1.Промяна на лицата, упражняващи контрол върху 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 (преизчислен)	3 390 464	0,51	1 729
На 30 септември 2026 г.	3 390 464	0,51	1 729

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

Не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

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 30 септември 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.

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

За отчетния период Дружеството не е сключило такъв тип сделки.

1.5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

Не са приемани решения за промяна на одиторите на дружеството през периода на отчитане за „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД.

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до дружеството, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

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

1.8.Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават от публично предлагани ценни книжа.

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: 1 000 евро;
- Размер на емисията 15 000 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

ANDREY ATANASOV ANDREEV
Digitally signed by ANDREY ATANASOV ANDREEV
Date: 2026.10.30 18:41:51 +02'00'

гр. София
30.10.2026г.

……
Андрей Андреев
(Изпълнителен Директор)