

Доклад на независимия одитор
Годишен консолидиран финансов отчет

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
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 финансовия отчет	6
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснения	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи активи			
Репутация	5.3	2 353	-
Имоти, машини и съоръжения		10	-
Инвестиционни имоти	6	75 843	96 055
Инвестиции в асоциирани предприятия	7	5 673	5 644
Предоставени заеми	8	2 399	2 366
Отсрочени данъци		102	101
Други нетекущи активи		6	4
Нетекущи активи		86 386	104 170
Текущи активи			
Финансови активи	9	24 414	9 857
Предоставени заеми	8	24 353	24 326
Търговски и други вземания	10	47 023	21 397
Вземания от свързани лица	24	27 113	24 179
Пари и парични еквиваленти	11	1 562	1 795
Активи, включени в група за освобождаване	5.1	20 241	5 360
Текущи активи		144 706	86 914
Общо активи		231 092	191 084

ANDREY
ATANASOV
ANDREEV

Digitally signed by
ANDREY ATANASOV
ANDREEV
Date: 2026.04.30
12:47:27 +03'00'

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД
SAMUIL RUMENOV
DIMITROV

Digitally signed by SAMUIL
RUMENOV DIMITROV
Date: 2026.04.30 12:36:33 +03'00'

/Самуил Димитров - пълномощник/

Изп. директор: _____
/Андрей Андреев/

Дата: 30 април 2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за
одита № 0590

Emiliya
Tasheva
Gyurova

Digitally signed by
Emiliya Tasheva
Gyurova
Date: 2026.04.30
13:04:53 +03'00'

/Емилия Гюрова/

Консолидиран отчет за финансовото състояние (Продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснения	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13.1	3 390	3 390
Премия за акции	13.2	58 468	58 468
Други резерви	13.3	335 000	335 000
Натрупана загуба		(365 945)	(358 496)
Общо собствен капитал, принадлежащ на акционерите на Предприятието-майка		30 913	38 362
Неконтролиращо участие		2 512	375
Общо собствен капитал		33 425	38 737
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по заеми	14	62 413	79 631
Задължения към свързани лица	24	30 912	37 007
Отсрочени данъчни пасиви	22	1 965	1 835
Общо нетекущи пасиви		95 290	118 473
Текущи пасиви			
Задължения по заеми	14	33 854	5 176
Търговски и други задължения	15	47 204	17 937
Задължения към свързани лица	24	21 319	10 761
Общо текущи пасиви		102 377	33 874
Общо пасиви		197 667	152 347
Общо собствен капитал и пасиви		231 092	191 084

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

SAMUIL RUMENOV
DIMITROV

Digitally signed by SAMUIL
RUMENOV DIMITROV
Date: 2026.04.30 12:36:54 +03'00'

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 30 април 2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за
одита № 0590

ANDREY
ATANASOV
ANDREEV
Исп. директор: /Андрей Андреев/

Digitally signed by
ANDREY ATANASOV
ANDREEV
Date: 2026.04.30 12:47:48
+03'00'

Emiliya
Tasheva
Gyurova

Digitally signed
by Emiliya
Tasheva Gyurova
Date: 2026.04.30
13:05:18 +03'00'

/Емилия Гюрова/

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от наеми		147	20
Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи	16	8 827	3 240
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	516	2 594
Други приходи		14	16
Разходи за външни услуги	17	(1 610)	(1 097)
Разходи за персонала		(217)	(97)
Други разходи		(788)	(578)
Оперативна печалба / (загуба)		6 889	4 098
Печалби от бизнес комбинации	5.2	-	2 182
Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		29	-
Финансови приходи	20	2 240	584
Финансови разходи	20	(15 987)	(17 476)
Други финансови позиции	21	(85)	274
Финансов резултат преди данъци		(6 914)	(10 338)
Разходи за данъци върху дохода	22	(108)	9
Финансов резултат за периода		(7 022)	(10 329)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода		(7 022)	(10 329)
Печалба / (Загуба), отнасяща се до:			
- акционерите на предприятието-майка		(7 107)	(10 329)
- неконтролиращото участие		85	-
Общо всеобхватен финансов резултат, отнасящ се до:			
- акционерите на предприятието-майка		(7 107)	(10 329)
- неконтролиращото участие		85	-

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

SAMUIL RUMENOV
DIMITROV

Digitally signed by SAMUIL
RUMENOV DIMITROV
Date: 2026.04.30 12:37:17 +03'00'

/Самуил Димитров - пълномощник/

Дата: 30 април 2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад
Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за
одита № 0590

Изп. директор:

ANDREY
ATANASOV
ANDREEV

Digitally signed by
ANDREY ATANASOV
ANDREEV
Date: 2026.04.30
12:48:06 +03'00'

/Андрей Андреев/

Emiliya
Tasheva
Gyurova

Digitally signed by
Emiliya Tasheva
Gyurova
Date: 2026.04.30
13:05:50 +03'00'

/Емилия Гюрова/

Консолидиран отчет за паричните потоци

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Парични потоци, свързани с продажба на инвестиционни имоти, включително получени или възстановени аванси	55 844	8 533
Парични потоци, свързани с покупка на инвестиционни имоти, включително получени или възстановени аванси	(372)	
Постъпления от клиенти	129	67
Плащания към доставчици	(2 690)	(1 797)
Платени доходи и социални осигуровки на служителите	(218)	(89)
Възстановени/Платени данъци	(3 232)	(1 396)
Други парични потоци от оперативна дейност	(49)	(2)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	49 412	5 316
Инвестиционна дейност		
Плащания за придобиване на дъщерни предприятия, нетно от получени пари и парични еквиваленти	(7 103)	(26 715)
Постъпления по договори за продажба на дъщерни предприятия, включително освободени пари и парични еквиваленти	6 030	4 000
Придобиване на финансови активи	(76 020)	(14 138)
Постъпления от продажба на финансови активи	61 359	7 540
Покупка на вземания	(17 752)	(599)
Продажба на вземания	13 974	17 713
Предоставени заеми	(31 416)	-
Постъпления по предоставени заеми	5 906	4 889
Постъпления от продажба на вземания	438	3 394
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(44 584)	(3 916)
Финансова дейност		
Получени заеми	3 853	36 942
Платени заеми	(3 093)	(22 819)
Платени лихви	(5 821)	(15 350)
Платени финансови разходи	-	(9)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(5 061)	(1 236)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(233)	164
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 795	1 631
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 562	1 795

ANDREY
ATANASOV
ANDREEV
Digitally signed by
ANDREY ATANASOV
ANDREEV
Date: 2026.04.30
12:48:20 +03'00'

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД

SAMUIL RUMENOV
DIMITROV

Digitally signed by SAMUIL
RUMENOV DIMITROV
Date: 2026.04.30 12:37:30 +03'00'

/Самуил Димитров - пълномощник/

Изп. директор:

/Андрей Андреев/

Дата: 30 април 2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад

Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за
одита № 0590

Emiliya
Tasheva
Gyurova
Digitally signed
by Emiliya
Tasheva Gyurova
Date: 2026.04.30
13:06:14 +03'00'

/Емилия Гюрова/

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
 Консолидиран финансов отчет
 31 декември 2025 г.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо собствен капитал на собствениците на предприятието майка	Малцинствено участие	Общо собствена капитал
Салдо към 1 януари 2025	3 390	393 468	(358 496)	38 362	375	38 737
Разпределяне на печалби	-	-	-	-	-	-
Бизнес комбинации	-	-	(342)	(342)	2 052	1 710
Сделки със собственици	-	-	(342)	(342)	2 052	1 710
Финансов резултат за периода	-	-	(7 107)	(7 107)	85	(7 022)
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	(7 107)	(7 107)	85	(7 022)
Салдо към 31 декември 2025 г.	3 390	393 468	(365 945)	30 913	2 512	33 425

Съставител: „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД
 SAMUIL RUMENOV
 DIMITROV

Digitally signed by SAMUIL
 RUMENOV DIMITROV
 Date: 2026.04.30 12:37:52 +03'00'

/Самуил Димитров - пълномощник/

Изп. директор: _____
 /Андрей Андреев/

ANDREY
 ATANASOV
 ANDREEV

Digitally signed by
 ANDREY ATANASOV
 ANDREEV
 Date: 2026.04.30
 12:48:49 +03'00'

Дата: 30 април 2026 г.

Заверил съгласно одиторски доклад
 Емилия Гюрова, регистриран одитор, отговорен за
 одита № 0590

Emiliya
 Tasheva
 Gyurova

Digitally signed by
 Emiliya Tasheva
 Gyurova
 Date: 2026.04.30
 13:06:42 +03'00'

/Емилия Гюрова/

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Обща информация

Групата Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД (Групата) включва дружество майка и дъщерни предприятия. Информация, относно предприятията, участващи в Групата, е по-долу:

- **Предприятието-майка**

„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 (2024 г. 3 души).

Към 31 декември 2025 г. дъщерните дружества в групата са:

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

2. Основна информация за изготвянето на консолидирания финансов отчет

2.1. Изявление за съответствие на консолидирания финансов отчет с МСФО

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (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.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието-майка и дъщерните дружества. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

2.2. Оповестяване на информация, свързана с принципа на действащо предприятие

Към 31.12.2025 г. капиталът на Групата е 30 913 хил. лв., Дружеството отчита нетна загуба в размер на 7 107 хил. лв. Тези фактори, могат да бъдат счетени като индикатори за несигурност за бъдещото съществуване на Групата.

За подобряване на финансовото състояние на Групата през 2025 г. и 2024 г. са предприети следните стъпки:

- Ръководството на Групата е изготвило план за реализиране на част от притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, като през и след отчетния период са реализирани печалби, надхвърлящи значително балансовата стойност на продадените активи.
- Групата е започнала да извършва нови, дейности, свързани главно с инвестиции в дялови участия, от които е реализирало положителни резултати.
- Ръководството е изготвило прогноза за следващите 7 години, като на база е с на нея е стигнало да заключение, че Групата ще има достатъчно налични ресурси да осъществява своята дейност без да изпитва съществени необходимост от външно финансиране.

Ръководството на Групата счита, че с извършените по-горе стъпки, финансовото състояние на Групата се е подобрило и не счита, че има предпоставки за намаляване на обема на работа или прекратяване на дейността в обозримо бъдеще. В тази връзка Групата продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2025 г.

Групата е приложила 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 2024 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Групата:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 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 финансовия отчет са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане за финансови периоди, започващи от 1 януари 2024 г. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Ръководството на дружеството счита, че те няма да имат съществен ефект върху групата:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приети от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промения 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

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, е представена по-долу.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период. В настоящия отчет се представя само един сравнителен период, защото няма предпоставки за представяне на повече периоди.

През отчетния период дружеството е преразгледало отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход и е взело решение приходите от наем на инвестиционни имоти да бъдат отделени от печалбите/(загубите) от продажба на инвестиционни имоти, като за целта е разделило позиция „Приходи / (Разходи) от инвестиционни имоти, нето“ на две позиции „Печалба/(Загуба) от продажба на инвестиционни имоти“ и „Приходи от наеми“.

През отчетния период ръководството на Групата е преразгледало отчета за паричните си потоци и взело решение, че е по-удачно паричните потоци, свързани с инвестиции в дъщерни предприятия, включително по предварителни договори, за които дружеството се е задължило да основе подобни дъщерни предприятия, да се разграничат от паричните потоци, свързани с покупко-продажба на недвижими имоти. В тази връзка и с цел съпоставимост на сравнителната информация за 2024 г. Дружеството е извършило следните промени в отчета за паричните потоци:

Промяна в наименования на позиции:

- Позиция „Продажба на инвестиционни имоти“ е преименувана на позиция „Парични потоци, свързани с продажба на инвестиционни имоти, включително получени или възстановени аванси“
- Позиция „Получени аванси за инвестиционна дейност“ е преименувана на позиция „Парични потоци, свързани с продажба на инвестиции в дъщерни предприятия, включително получени или възстановени аванси“
- Позиции „Предоставени аванси за покупка на дъщерни предприятия“ и „Плащания за придобиване на дъщерни предприятия“ са обединени в позиция „Парични потоци, свързани с придобиване на инвестиции в дъщерни предприятия, включително получени или възстановени аванси“.

Рекласификация

- Позиции „Парични потоци, свързани с продажба на инвестиционни имоти, включително получени или възстановени аванси“ и „Парични потоци, свързани с покупка на инвестиционни имоти, включително получени или възстановени аванси“ са класифицирани от парични потоци от инвестиционна дейност към парични потоци от оперативна дейност.

Отделно с цел по-голяма прозрачност, Групата е решила да представи на отделен ред в отчета за паричните потоци постъпленията от лихви, представляващи доходността от инвестиционната му дейност. В тази връзка е извършена рекласификация на сравнителния период (2024 г.), като са

рекласифицирани 4 899 хил. лв. от позиция „Постъпления по предоставени заеми към позиция „Получени лихви“.

4.3. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията-майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ на 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия, са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на дружеството-майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (например рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнескомбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във

финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност, или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобивания, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5.Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.7. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните продукти и услуги, които предлага Групата. Групата оперира м сегмент „Недвижими имоти“.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет. Освен това, активите на Групата, които не се отнасят директно към дейността на някой от сегментите, не се разпределят по сегменти.

4.8. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира, са свързани с продажба и отдаване под наем на недвижими имоти.

За да определи дали и как да признае приходи, Групата използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент;
- Идентифициране на задълженията за изпълнение;
- Определяне на цената на сделката;
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.9. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им в съответствие с принципите на начисляване и съпоставимост.

4.9.1. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.10. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.12 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.11. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „ Печалба / (загуба) от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти”.

4.12. Тестове за обезценка на репутация, други нематериални активи и имоти, машини и съоръжения и репутация

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на

останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.13. Финансови инструменти

4.13.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато по същество всички рискове и изгоди него се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва.

Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговските и другите вземания, както и предоставени заеми.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

Тази категория съдържа също така инвестиция в капиталови инструменти.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

4.13.3.Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Групата разглежда широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1);
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2);
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата, и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

4.13.4.Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи, свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.14.Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в

другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.15. Парични средства

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.16. Нетекущи активи и пасиви, включени в група за освобождаване

Когато Групата възнамерява да продаде нетекущ актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Групата. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

4.17. Собствен капитал, резерви и разпределение на дивиденди

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции от Предприятието-майка.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Групата са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.18. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времеви разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.19. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.19.1. Класификация на финансовите инструменти

През 2023 г. едноличният собственик на Дружеството „Имо Инвестмънт“ ЕООД е изкупил основния дълг на Предприятието-майка в размер на близо 371 млн. лв. Последващо е сключен анекс, с който се уговарят специални условия за погасяване на част от дълга в размер на 335 000 хил. лв. След разглеждане на новите специфични параметри по задължението, Ръководството на Групата е счело, че тези задължения имат характер на елемент на собствения капитал съгласно МСС 32 и е представило тези задължения като част от собствения капитал на Групата на ред „Резерви“ в отчета за финансовото състояние. Няма промяна в класификацията на инструмента през отчетния период.

4.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия 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.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу

4.20.1. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.20.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котираните цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, определена от сертифицирани оценители на годишна база. Основните фактори, залегнали в основата на определянето на

справедливата стойност, са свързани с приходите от наеми от текущи лизингови договори и предположенията за доходите от наеми от бъдещи лизингови договори в светлината на текущите пазарни условия, бъдещи проценти и периоди на свободни работни места, дисконтови проценти или норми на възвръщаемост, крайните стойности като както и нивото на бъдеща поддръжка и други оперативни разходи. Освен това, когато справедливата стойност се определя въз основа на пазарни цени на сравними транзакции, тези цени подлежат на подходящи корекции, за да отразят настоящите икономически условия и най-добрата оценка на ръководството по отношение на бъдещата тенденция на пазара на имоти въз основа на съвети, получени от неговите независими външни оценители. За целите на оповестяването справедливата стойност се основава на доклади за оценка, изготвени от сертифицирани оценители в края на отчетния период. Ръководството вярва, че все още има достатъчна пазарна активност за определяне на справедливата стойност, за да се осигурят сравними цени за обикновени сделки с подобни имоти. Доколкото определената пазарна стойност се основава на много преценки, достигнатите сравнителни стойности може да не се материализират в бъдеще.

Оценките на справедливата стойност на външните оценители се основават на оценки като :

(i) текущи цени на активен пазар за имоти с различен характер, състояние или местоположение, коригирани, за да отразят тези разлики;

(ii) скорошни цени на подобни имоти на по-малко активни пазари, с корекции за отразяване на всички промени в икономическите условия от датата на транзакциите, извършени на тези цени;

и

(iii) прогнози за дисконтирани парични потоци, базирани на надеждни оценки на бъдещи парични потоци, извлечени от условията на всеки съществуващ лизинг и други договори и (когато е възможно) от външни доказателства като текущи пазарни наеми за подобни имоти на същото място и състояние, и използване на сконтови проценти, които отразяват текущите пазарни оценки на несигурността в размера и времето на паричните потоци.

Оценка на справедливата стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се категоризират на три нива на йерархията на справедливата стойност въз основа на това дали входящите данни за справедливата стойност са наблюдавани или ненаблюдаеми, както следва:

Ниво 1 - Инвестиционен имот, оценен въз основа на котиран цени на активни пазари за идентични активи, до които компанията има достъп към датата на оценяване.

Ниво 2 - Инвестиционен имот, оценен с помощта на техники за оценка със следните входни данни: i) котиран цени за подобни активи на активен пазар, ii) котиран цени за идентични или подобни активи на пазари, които не са активни, iii) входни данни, различни от котираните цени които са видими за активите, iv) входящи данни, които са получени основно от или потвърдени от наблюдаеми пазарни данни чрез корелация или други средства.

Ниво 3 - Инвестиционен имот, оценен с помощта на техники за оценка със значителни ненаблюдаеми данни.

5.База за консолидация

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	31 декември 2025 участие %	31 декември 2024 участие %
Ритейл Мениджмънт АД	България	81,68	97,13
Парк Уей Пловдив ЕООД	България	81,68	97,13
Парк Мениджмънт Къмпани ЕООД	България	81,68	97,13
ИП Имоти ЕООД	България	100	100,00
Ритейл Парк Мисионис ЕООД	България	100	-

През 2024 г. и 2025 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

5.1. Учредяване на „ИП Имоти“ ЕООД

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

5.2.Придобиване на контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД

През първата половина на 2024 г. Предприятието-майка взема участва в увеличението на капитала на „Ритейл Мениджмънт“ АД, като придобива 31,81% от капитала и правата на глас в предприятието за сумата от 5 837 хил. лв. В края на отчетния период, Предприятието-майка придобива контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД, чрез получаване на допълнителни акции в замяна на вземане от дъщерното предприятие (виж точка 8). Така инвестицията в „Ритейл Мениджмънт“ АД се увеличава до 10 517 хил. лв., срещу които Групата държи 97,13% от капитала на дъщерното предприятие. „Ритейл Мениджмънт“ АД се занимава с търговия и управление на недвижими имоти. При придобиването на „Ритейл Мениджмънт“ АД Групата придобива контрол и над дъщерните предприятия „Парк Уей Пловдив“ ЕООД и „Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД.

Справедливата стойност на нетните активи на Групата към датата на бизнес комбинацията е определена към 31.12.2024 г. на база на данни от консолидирания финансов отчет на „Ритейл Мениджмънт“ АД:

	Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.
Инвестиционни имоти	18 539
Инвестиции в асоциирани предприятия	5 644
Отсрочени данъци	101
Други нетекущи активи	4
Нетекущи активи	24 288

	Справедлива стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Краткосрочни финансови активи	9 851
Предоставени заеми	21 812
Търговски и други вземания	28
Вземания от свързани лица	28 023
Пари и парични еквиваленти	23
Текущи активи	59 737
Общо активи	84 025
Задължения	(70 951)
Нетни разграничими активи и пасиви	13 074

Паричните потоци, свързани с бизнес комбинацията, могат да се представят както следва:

	Стойност ‘000 лв.
Прехвърлено възнаграждение	5 837
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	(23)
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	5 814
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	5 814

Печалбата от бизнес комбинацията е определена както следва:

	‘000 лв.
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	13 074
Общо възнаграждение	(5 837)
Капитализирано вземане	(4 680)
Дял на НКУ в нетните активи на дружеството	(375)
Печалба от бизнес комбинацията	2 182

5.3. Придобиване на контрол над „Ритейл Парк Мисионис“ ЕООД

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

Справедливата стойност на нетните активи на дъщерното предприятие към датата на бизнес комбинацията е определена към 31.12.2025 г. както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване ‘000 лв.
Инвестиционни имоти	4 215
Общо активи	4 215
Задължения	(168)
Нетни разграничими активи и пасиви	4 047

Паричните потоци, свързани с бизнес комбинацията, могат да се представят както следва:

	Стойност '000 лв.
Прехвърлено възнаграждение	6 400
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	6 400
Разходи по придобиването	-
Нетно парични средства, платени при придобиването	6 400

Печалбата от бизнес комбинацията е определена както следва:

	'000 лв.
Общо възнаграждение	6 400
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(4 047)
Репутация от бизнес комбинацията	2 353

Групата е тествала за обезценка репутацията, като възстановимата стойност на групата, генерираща парични потоци, е 6 004 хил. лв.

5.4.Промяна в неконтролиращо участие в „Ритейл Мениджмънт“ АД

През отчетния период Групата се е освободила от 15,45% от капитала на групата Ритейл Мениджмънт АД срещу възнаграждение от 1 710 хил. лв., като в резултат на трансакцията е неконтролиращото участие се е увеличило с 2 052 хил. лв., а неразпределената печалба на Групата се е намалила със 342 хил. лв.

6. Инвестиционни имоти

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Салдо в началото на периода, както е отчетено	96 055	89 142
Придобити при бизнес комбинации	4 215	18 539
Допълнения	-	4
Продадени през периода	(10 062)	(8 864)
Рекласифицирани като държани за продажба	(14 881)	(5 360)
Нетна печалба / загуба от промени в справедлива стойност	516	2 594
Салдо в края на отчетния период	75 843	96 055

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 Групата е признало печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 516 хил. лв. (2024 г.: Групата е признала печалба от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 2 594 хил. лв.).

Дружеството има заложили инвестиционни имоти в размер на 19 055 хил. лв. като обезпечение на задължения, описани в точка 14.

7.Инвестиции в асоциирани предприятия

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 5 877 хил. лв.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2025 г.

Основни показатели от годишния финансов отчет на асоциираното предприятия са следните:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Дълготрайни активи	21 759	20 244
Краткотрайни активи	49	62
Общо активи	21 808	20 306
Дългосрочни задължения	-	-
Краткосрочни задължения	2 899	1 494
Общо пасиви	2 899	1 494
Собствен капитал	18 909	18 812
- от които принадлежащ на Групата	5 673	5 644
Приходи	1 515	12 058
Печалба/(Загуба) за периода	97	11 110
Общо всеобхватен доход за периода	97	11 110
- от които принадлежащ на Групата	29	-

Балансовата стойност на инвестицията е представена както следва:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Нетни активи на асоциирано предприятие	18 909	18 812
Дял в нетни активи %	30,00%	30,00%
Дял в нетни активи стойност	5 673	5 644
Репутация		
Балансова стойност на инвестицията	5 673	5 644
	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Балансова стойност в началото на периода	5 644	-
Придобивания през периода	-	5 644
Дял във финансовия резултат	29	-
Балансова стойност на инвестицията в края на периода	5 673	5 644

8. Предоставени заеми

Дългосрочни заеми

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Групата е страна по договор за вземане в размер на 24 261 хил. лв. с падеж през 2024 г. Вземането е възникнало чрез встъпване в дълг по задължение на дебитора. Вземането е необезпечено и по него се дължат лихви в размер на 5% годишно. В следствие падежът на вземането е предоговорен за 2027 г. Стойността на вземането към 31 декември 2025 г. е 2 520 хил. лв., от които 124 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 488 хил. лв., от които 93 хил. лв. лихви). Групата е признала 121 хил. лв. очаквани кредитни загуби (31 декември 2024 г.: 122 хил. лв.).

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.

9. Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активи включва финансови активи:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Борсово котиран инструмент	24 414	9 857
Балансова стойност	24 414	9 857

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.

10. Търговски и други вземания

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи:		
Вземания от клиенти	5 616	1 256
Други вземания	20 608	347
Провизия за обезценка на вземания за наем	(1 194)	(1 162)
Финансови активи	25 030	441
Предоставени аванси	21 990	20 915
Данъчни вземания	-	38
Разходи за бъдещи периоди	3	3
Нефинансови активи	21 993	20 956
Търговски други вземания	47 023	21 397

Към 31 декември 2025 г. Ръководството е направило оценка на вземанията от клиенти. През 2024 г. и 2025 г. не е признавана допълнителния провизия за обезценка 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.

През периода Групата е закупила необезпечени вземания с балансова стойност от 20 564 хил. лв., по които се дължат лихви в рамките на пазарните нива и са със срок на връщане през 2026 г.

11. Пари и парични еквиваленти

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Разплащателни сметки в лева	1 559	1 601
Разплащателни сметки в евро	3	194
	1 562	1 795

Част от паричните средства на Групата в размер на 5 хил. лв. (31 декември 2024 г. 518 хил. лв.) са заложили като финансово обезпечение по дълг на едноличния собственик на Предприятието-майка. Средствата могат да се използват свободно от Групата.

12.Активи, включени в група за освобождаване

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	5 360	-
Рекласифицирани от инвестиционни имоти	14 881	5 360
Салдо към 31 декември	20 241	5 360

През 2024 Предприятието-майка е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 5 360 хил. лв. Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Групата е получила аванс от купувача в размер на 4 000 хил. лв. 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 2024 г. е призната при рекласификацията печалба от оценяването по справедлива стойност 382 хил. лв.

През отчетния период Групата е сключила предварителни договори за продажба на инвестиционни имоти с балансова стойност 14 881 хил. лв., за които към датата на отчета са получени аванси в размер на 38 346 хил. лв.

13.Собствен капитал

13.1.Акционерен капитал

Акционерният капитал на дружеството е както следва:

	Брой акции	Номинална стойност на 1 акция/лв.	Стойност ‘000 лв.
На 31 декември 2024 г.	3 390 464	1	3 390
На 31 декември 2025 г.	3 390 464	1	3 390

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

13.2.Премиен резерв

На 12 октомври 2012 г. капиталът на Предприятието-майка е увеличен чрез издаване на 56 719 нови обикновени поименни поименни акции с право на глас с номинална стойност 1,00 лв. и емисионна стойност 1 000 лв. Разликата между номиналната и емисионната стойност от акциите от увеличението на капитала на Предприятието-майка, което е в размер на 56 662 281 лв., е внесено във фонд “Резервен” на Групата. Натрупаният резервен фонд на дружеството към 31 декември 2024 и 2025 г. е 58 468 281 лв.

13.3. Други резерви

През 2023 г. Предприятието-майка е прекласифицирало като елемент на собствения капитал задължение към едноличния собственик в размер на 335 000 хил. лв. Параметрите на задължението са следните:

- Размер: 335 000 хил. лв.;
- Падеж: 2033 г.;
- Лихвен процент: 12-месечен EURIBOR + надбавка от 0,9%
- Лихвата не се капитализира в задължението, а се дължи текущо

14.Задължения по заеми

Текущи		Нетекущи	
31 декември	31 декември	31 декември	31 декември

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2025 г.

	2025	2024	2025	2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	2 774	100	51 679	54 149
Банкови заеми	1 714	1 714	3 432	5 146
Търговски заеми	29 366	3 362	7 302	20 336
Общо балансова стойност	33 854	5 176	62 413	79 631

14.1.Облигационни заеми

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-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. текущите задължения по заема възлизат на 87 хил. лв., от които 87 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 100 хил. лв., от които 100 хил. лв. лихви.).

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

- ISIN код: BG2100050249;
- Дата на емитиране: 08 април 2024 г.
- Брой облигации: 25 000 бр.;
- Номинал на 1 облигация: 1 000 лева;
- Размер на емисията 25 000 хил. лева;
- Срок: 7 години;
- Купон: 6-M 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.

Към 31 декември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 2 687 хил. лв., от които 187 хил. лв. лихви.

14.2.Банкови заеми

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

- Дата на договор: 28.12.2018 г.;
- Размер: 12 000 хил. лв.;
- Падеж: 28.12.2028 г.
- Дължима лихва: БЛП, определен от банката кредитор, плюс надбавка от 2,5%;
- Обезпечение: недвижими имоти

15. Търговски и други задължения

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Задължения към доставчици	96	32
Задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти	4 528	4 528
Други финансови пасиви	-	8 936
Финансови пасиви	4 624	13 496
Получени аванси от клиенти	38 346	4 000
Данъчни задължения	3 952	161
Гаранции	-	14
Други нефинансови пасиви	282	266
Нефинансови пасиви	42 580	4 441
Текущи търговски и други задължения	47 204	17 937

Задълженията по договори за покупко-продажба на финансови инструменти включват 8 570 хил. лв. задължения във връзка с договори за покупка на вземания, както и получени аванси в размер на 4 500 хил. лв., които следва да бъдат възстановени през 2026 г.

Задълженията от 38 346 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 4 000 хил. лв.) са описани в точка 5.1.

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

16. Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	18 888	12 104
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(10 061)	(8 864)
Печалба / (Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	8 827	3 240

17. Разходи за външни услуги

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за поддръжка на инвестиционни имоти	(1 071)	(996)
Административни разходи	(539)	(101)
	(1 610)	(1 097)

18. Разходи за персонала

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(205)	(89)
Разходи за осигуровки	(12)	(8)
	(217)	(97)

19. Други разходи

2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
------------------	------------------

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2025 г.

Разходи за данъци и такси	(639)	(450)
Административни разходи	(149)	(128)
	(788)	(578)

20. Финансови приходи и финансови разходи

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

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	2 240	584
Общо финансови разходи	2 240	584

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

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(15 719)	(17 243)
Разходи за лихви по други финансови пасиви	(24)	(101)
Загуба от очаквани кредитни загуби	(121)	(123)
Други финансови разходи	(123)	(9)
Общо финансови разходи	(15 987)	(17 476)

21. Други финансови позиции

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	(510)	46
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойността на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	514	11
Печалба/(Загуба) от операции с финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(89)	217
	(85)	274

22. Данъчно облагане

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2025 г.

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	(6 914)	(10 338)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван приход / (разход) за данъци върху дохода	691	1 034
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(2 110)	(2 983)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	1 417	1 950
Текущ разход за данъци върху дохода	(2)	-
Отсрочени данъчни (разходи)/приходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(106)	9
Разходи за данъци върху дохода	(108)	9

Данъчните власти могат по всяко време да извършат проверка на счетоводните регистри в рамките на 5 години след отчетния период, където е възможно да наложат допълнителен данък или да наложат глоби. Ръководството не смята, че съществуват обстоятелства, които биха могли да доведат до значителни данъчни задължения от горепосоченото естество.

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2025	Признати в печалбата или загубата	Придобити в бизнескомби- нация	31 декември 2025
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	1 835	51	23	1 909
Финансови активи	(60)	55	-	(5)
Търговски и други вземания	(41)	-	-	(41)
	1 734	106	23	1 863
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	(101)			(46)
Отсрочени данъчни пасиви	1 835			1 909
Нетно отсрочени данъчни пасиви	1 734			1 863

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	1 януари 2024	Признати в печалбата или загубата	Придобити от бизнес комбинация	31 декември 2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Инвестиционни имоти	-	-	1 835	1 835
Финансови активи	(9)	9	(60)	(60)
Търговски и други вземания	-	-	(41)	(41)
	(9)	9	1 734	1 734
Признати като:				
Отсрочени данъчни активи	-			(101)
Отсрочени данъчни пасиви	(9)			1 835
Нетно отсрочени данъчни пасиви	(9)			1 734

23. 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.

23.1. Сделки със собственици

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Получени заеми	743	6 226
Начислени приходи от лихви	184	-
Начислени разходи за лихви	12 595	16 845
Покупка на вземания	426	-
Продажба на вземания	1 115	-

23.2. Сделки с асоциирани предприятия

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Увеличение на капитала	-	5 830
Получени заеми	-	1 601
Начислени разходи за лихви	-	90
Начислени приходи от лихви	1 326	100

23.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Предоставени заеми	6 045	395
Получени заеми	170	-
Начислени разходи за лихви	6	-
Начислени приходи от лихви	52	-

23.4. Сделки с ключов управленски персонал

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	163	89

24. Разчети със свързани лица в края на годината

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Текущи вземания от:		
- собственици	1 665	-
- асоциирани предприятия	25 448	24 079
- други свързани лица	-	100
Общо текущи вземания от свързани лица	27 113	24 179
Общо вземания от свързани лица	27 113	24 179

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Нетекущи задължения към		
- собственици	30 912	37 007
Общо нетекущи задължения към свързани лица	30 912	37 007
Текущи задължения към:		
- собственици	21 143	10 761
- други свързани лица под общ контрол	176	-
Общо текущи задължения към свързани лица	21 319	10 761
Общо задължения към свързани лица	52 231	47 768

24.1. Разчети със собствениците

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Грeпата е страна по договор за заем с „Имо Инвестмънт“ ЕООД в размер на 371 797 хил. лв., 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 335 000 хил. лв. е придобило характер на елемент на собствен капитал и е прекласифицирано на ред „Други резерви“ в отчета за финансовото състояние. Към 31 декември 2025 г. задължението е в размер на 47 566 хил. лв., от които 17 149 хил. лв. краткосрочна част, представляваща лихви (31 декември 2024 г.: 44 676 хил. лв., от които 8 068 хил. лв. краткосрочна част, представляваща лихви). Дружеството има изискуеми задължения в размер на 17 149 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 8 068 хил. лв.), които се очаква да се платят в най-кратки срокове.

През 2023 г. и 2024 г. Групата е получила заем от „Имо Инвестмънт“ ЕООД в общ размер на 399 хил. лв. със срок на връщане 10 октомври 2027 г. при лихва от 4,5%. Заемът е необезпечен. Задълженията по заема възлизат на 2 789 хил. лв., от които 157 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 682 хил. лв., от които 51 хил. лв. лихви).

През 2024 г. Групата е получила заем от Юръпиън Кънвърджънс Дивелъпмънт (Малта) Лимитед в размер на 5 830 000 лв., със срок на връщане до 29 април 2026 г. при лихва от 4,50%. Задълженията по заема възлизат на 2 789 хил. лв., от които 157 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 682 хил. лв., от които 51 хил. лв. лихви).

Групата има задължение към Имо Инвестмънт ЕООД в размер на 426 хил. лв. във връзка със закупени вземания.

Групата има вземане от „Имо Инвестмънт“ ЕООД в размер на 64 хил. лв., представляващо остатък по договор за продажба на вземания.

Групата има вземания от „Имо Инвестмънт“ ЕООД в размер на 7 хил. лв. и от Юръпиън Кънвърджънс Дивелъпмънт (Малта) Лимитед в размер на 1 594 хил. лв. като остатъци по предоставени необезпечени заеми със срок на връщане през 2026 г.

24.2. Разчети с асоциирани предприятия

Вземанията от свързани лица представляват предоставени, необезпечени заеми със срок на връщане от 1 година, които са отпуснати при пазарни лихвени нива.

24.3. Разчети с други свързани лица

През 2024 и 2025 г. Групата е предоставила финансиране на свързано лице в размер на 6 145 хил. лв. със срок на връщане през 2026 г. Заемите са необезпечени. Към 31 декември 2025 г. заемите са погасени (31 декември 2024 г.: 100 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви).

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2025 г.

През 2025 г. Групата е получила финансиране от свързано лице, със срок на връщане до 1 година, отпуснато при пазарен лихвен процент и без обезпечение. Задълженията по заема възлизат на 176 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви.

25. Безналични сделки

Освен посочените в точка 27, Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

26. Условни активи и условни пасиви

Съгласно сключен договор за банков кредит от „Имо Инвестмънт“ ЕООД, към 31 декември 2023 г и 31 декември 2024 г.. Групата е поело следните задължения и е предоставило следните обезпечения:

- Специално финансово обезпечение под формата на настоящи и бъдещи вземания на Предприятието-майка по открити в банката кредитор банкови сметки;
- Настоящи и бъдещи вземания на Предприятието-майка от трети страни по предварителни/окончателни договори за продажба или отдаване под наем на инвестиционните имоти, собственост на Предприятието-майка;
- Залог на всички акции, представляващи записания капитал на Предприятието-майка.
- Залог на задължения на Предприятието-майка към едноличния собственик.

27. Равнение на пасивите, възникващи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Задължения па заеми '000 лв.	Задължения към свързани лица '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2025	84 807	47 768	132 575
Парични изменения	(2 794)	(2 267)	(5 061)
Начислени лихви	3 179	12 540	15 719
Промени от бизнескомбинации	107	-	107
Рекласификации и прихващания	11 075	(5 810)	5 265
31 декември 2025	96 267	52 231	148 498

	Задължения па заеми '000 лв.	Задължения към свързани лица '000 лв.	Общо '000 лв.
1 януари 2024	21 869	40 756	62 625
Парични изменения	7 009	(8 236)	(1 227)
Начислени лихви	371	16 872	17 243
Промени от бизнес комбинация	55 558	(1 624)	53 934
31 декември 2024	84 807	47 768	132 575

28. Категории финансови активи и финансови пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
- Предоставени заеми	8	24 353	441
- Търговски и други вземания	10	25 030	24 326
- Вземания от свързани лица	24	27 113	24 179
- Парични средства	11	1 562	1 795
		78 058	50 741
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
- Борсово търгувани инструменти	9	24 414	9 857
		24 414	9 857
Общо финансови активи		102 472	60 598
	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения по заеми	14	96 267	84 807
Търговски и други задължения	15	4 624	13 496
Задължения към свързани лица	24	52 231	47 768
Общо финансови пасиви		153 122	146 071

29. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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.

Управлението на риска на Групата се осъществява от изпълнителния директор в сътрудничество с останалите членове Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

29.1. Анализ на пазарния риск

В следствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс и риск в промени на цените, които се дължат на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

29.1.1.Валутен риск

Политиката на Групата е да не държи парични активи, деноминирани във валута, различна от BGN или EUR. Тя е изложена на незначителен валутен риск, тъй като валутният курс EUR/BGN е фиксиран на 1,95583.

29.1.2.Лихвен риск

Към 31 декември 2025 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по получените си заеми, които са с променлив лихвен процент. Такива пасиви са получения заем от „Имо Инвестмънт“ ЕООД, банкови и облигационни заеми.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти пункта по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на +/- 1%. Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2025 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR 1%)	(5 126)	4 099	(5 126)	4 099
Заеми (БЛП 1%)	(46)	46	(46)	46

31 декември 2024 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Заеми (EURIBOR 1%)	(4 234)	4 234	(4 234)	4 234
Заеми (БЛП 1%)	(62)	62	(62)	62

29.2.Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Тя е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти,. Излагането на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност	78 058	50 741
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	24 414	9 857
Балансова стойност	102 472	60 598

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2025 г.

били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

По отношение на търговските и други вземания Групата не е изложена на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

29.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Над 6 до 12 месеца	Над 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.		
Задължения по заеми	2 388	33 466	50 784	17 358
Търговски и други задължения	108	4 516	-	-
Задължения към свързани лица	3 391	-	1 279	52 797
Общо	5 887	37 982	52 063	70 155

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Над 6 до 12 месеца	Над 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.		
Задължения по заеми	585	5 788	64 885	24 932
Търговски и други задължения	56	13 440	-	-
Задължения към свързани лица	10 815	12 633	34 609	65 566
Общо	11 456	31 861	99 494	90 498

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

30. 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;
- 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

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2025 г.

- 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 декември 2025 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Борсово котиран инструменти	24 414	-	-	24 414
	24 414	-	-	24 414

31 декември 2024 г.	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Активи				
Борсово котиран инструменти	9 857	-	-	9 857
	9 857	-	-	9 857

През отчетния период не е имало преминаване между отделните нива.

31. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Собствен капитал	33 425	38 737
Общо задължения	197 667	152 347
- Пари и парични еквиваленти	(1 562)	(1 795)
Нетен дълг	196 105	150 552
Общо капитал	229 530	189 289
Съотношение на нетен дълг към коригиран капитал	85,44	79,54%

Във връзка с емитирания облигационен заем Групата се е задължила да спазва следните коефициенти:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи (сума текущи + нетекущи пасиви към общата сума на активите) не по-високо от 97%. Към 31 декември 2025 г. на база консолидиран финансов отчет, това съотношение е в размер на 85,50%;
- **Покритие на разходите за лихви:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви) не по-ниско от 1.05. Към 31.12.2025 г. това съотношение е в размер на 0,06;
- **Текуща ликвидност:** Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текуща ликвидност (сумата на текущи

активи към сумата на текущи пасиви) не по-ниско от 0.25. Към 31.12.2025 г. това съотношение е в размер на 1,41 на база консолидиран финансов отчет.

Към 31 декември 2025 г. Групата спазва два от три външно наложените критерии.

32. 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.

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.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Групата, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция в индивидуалния финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

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

33. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация за 2024 г.) е одобрен от Съвета на директорите на Предприятието-майка на 30 април 2026 г.

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

• **"Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД**

• **за 2025 година**

•

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях. Той съдържа информацията по чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и чл. 11, т. 1 от Наредба № 2 от 09.11.2021г. на Комисията за финансов надзор. Приложена като самостоятелен документ към настоящия доклад е декларация за корпоративно управление на "Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2025 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, на регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

Наименованието на дружеството - майка е „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.

Към 31.12.2025 г. Едноличен акционер на дружеството е:

• „Имо Инвестмънт“ ЕООД 3 390 464 бр. акции 100.00%

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 (2023 г. 3 души).

Към 31 декември 2025 г. дъщерните дружества в групата са:

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

•

През 2025 г. са настъпили следните по-значими събития за "Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД и дъщерните й дружества:

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

2. През 2024 г. Предприятието-майка е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 5 360 хил. лв. Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Предприятието-майка е получило аванс от купувача в размер на 4 000 хил. лв. Сделката е предвидено да бъде приключена през 2026 г. В тази връзка Групата е класифицирала инвестиционния имот като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО.

3. През отчетния период Групата се е освободила от 15,45% от капитала на групата Ритейл Мениджмънт АД срещу възнаграждение от 1 710 хил. лв., като в резултат на трансакцията е неконтролиращото участие се е увеличило с 2 052 хил. лв., а неразпределената печалба на Групата се е намалила със 342 хил. лв.

4. 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

Към 31 декември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 87 хил. лв., от които 87 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 100 хил. лв., от които 100 хил. лв. лихви.).

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

- ISIN код: BG2100050249;
- Дата на емитиране: 08 април 2024 г.
- Брой облигации: 25 000 бр.;
- Номинал на 1 облигация: 1 000 лева;
- Размер на емисията 25 000 хил. лева;
- 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,

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
 Консолидиран финансов отчет
 31 декември 2025 г.

считано от 08.10.2026 г.;

- Обезпечение: застраховка и ипотека на недвижими имоти.

Към 31 декември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 2 687 хил. лв., от които 187 хил. лв. лихви.

•
•
•
•

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

•
•

1. Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на Групата

•
•

1.1 Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Групата, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправена.

В хиляди лева:

	2025 г.	2024 г.
ОБЩО АКТИВИ	231 092	191 084
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	33 425	38 737
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	102 377	33 874
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	95 290	118 473
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	231 092	191 084

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД към 31.12.2025 г.

	Пояснения	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Приходи от наеми		147	20
Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи	16	8 827	3 240
Печалба / (Загуба) от промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	516	2 594
Други приходи		14	16
Разходи за външни услуги	17	(1 610)	(1 097)
Разходи за персонала		(217)	(97)

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2025 г.

Други разходи		(788)	(578)
Оперативна печалба / (загуба)		6 889	4 098
Печалби от бизнес комбинации	5.2	-	2 182
Печалба / (Загуба) от инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		29	-
Финансови приходи	20	2 240	584
Финансови разходи	20	(15 987)	(17 476)
Други финансови позиции	21	(85)	274
Финансов резултат преди данъци		(6 914)	(10 338)
Разходи за данъци върху дохода	22	(108)	9
Финансов резултат за периода		(7 022)	(10 329)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода		(7 022)	(10 329)

Печалба / (Загуба), отнасяща се до:

- акционерите на предприятието-майка	(7 107)	(10 329)
- неконтролиращото участие	85	-

Общо всеобхватен финансов резултат,
отнасящ се до:

- акционерите на предприятието-майка	(7 107)	(10 329)
- неконтролиращото участие	85	-

Финансови показатели

Основни показатели от годишния финансов отчет на асоциираното предприятия са следните:

	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Дълготрайни активи	21 759	20 244
Краткотрайни активи	49	62
Общо активи	21 808	20 306
Дългосрочни задължения	-	-
Краткосрочни задължения	2 899	1 494
Общо пасиви	2 899	1 494
Собствен капитал	18 909	18 812
- от които принадлежащ на Групата	5 673	5 644
Приходи	1 515	12 058
Печалба/(Загуба) за периода	97	11 110
Общо всеобхватен доход за периода	97	11 110
- от които принадлежащ на Групата	29	-

Балансовата стойност на инвестицията е представена както следва:

31 декември 2025	31 декември 2024
---------------------	---------------------

	'000 лв.	'000 лв.
Нетни активи на асоциирано предприятие	18 909	18 812
Дял в нетни активи %	30,00%	30,00%
Дял в нетни активи стойност	5 673	5 644
Репутация		
Балансова стойност на инвестицията	5 673	5 644
	31 декември 2025	31 декември 2024
	'000 лв.	'000 лв.
Балансова стойност в началото на периода	5 644	-
Придобивания през периода	-	5 644
Дял във финансовия резултат	29	-
Балансова стойност на инвестицията в края на периода	5 673	5 644

• **1.2. Описание на основните рискове, пред които Групата е изправена.**

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.

Управлението на риска на Групата се осъществява от изпълнителния директор в сътрудничество с останалите членове Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу.

- В следствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс и риск в промени на цените, които се дължат на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

- Политиката на Групата е да не държи парични активи, деноминирани във валута , различна от BGN или EUR. Тя е изложена на незначителен валутен риск , тъй като валутният курс EUR/BGN е фиксиран на 1,95583.

- Към 31 декември 2025 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по получените си заеми, които са с променлив лихвен процент. Такива пасиви са получения заем от „Имо Инвестмънт“ ЕООД, банкови и облигационни заеми.

- Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Тя е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти,. Излагането на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

- Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията

по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвличането на Израел във война в ивицата Газа и Ливан в Близкия Изток.

Тези събития се очаква да окажат влияние върху дейността на предприятия от различни индустрии. Дружеството няма преки експозиции (напр., сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от тези държави. Ефектите от горните събития могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа, както и в по-дългосрочен план върху търговските обороти, паричните потоци и рентабилността.

Към датата на годишния консолидиран финансов отчет не може да се даде точна оценка за ефекти върху икономиката на България и в частност върху Дружеството-майка и Групата.

Към 31 декември 2025 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите му отчети. Въпросите, свързани с климата не са оказали пряко влияние на инвестиционната дейност, като извършване на инвестиции в дъщерни предприятия или покупката на финансови активи.

•1.3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях;

Рентабилността (доходността) е способността на дружеството да носи икономическа изгода на неговите собственици от умелото управление на активите, на собствения и привлечен капитал и на другите пасиви. Тя е най-важния показател за ефективността на провежданата дейност - сделки с недвижими имоти.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД		
	31.12.2025	31.12.2024
печалба на акция	(2.07)	(3.08)
рентабилност на приходите	(0.59)	(1.17)
рентабилност на собствения капитал	(0.21)	(0.27)

капитализация на активите	(0.03)	(0.05)
Коефициент на обща ликвидност	1.41	2.57

Дейността на "Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД и дъщерните ѝ дружества няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

1.4. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният консолидиран финансов отчет:

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

В изпълнение на изискването по чл. 10, т.4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, всички важни събития и цялата необходима информация (било то вътрешна или регулирана), която съпътства дейността на "Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД, Дружеството разкрива към Обществеността чрез електронната медия Infostock, на адрес: <https://www.infostock.bg/>.

Както и на корпоративната страница на Дружеството на следния адрес: <https://imo-property.eu/>.

1.5. Вероятното бъдещо развитие на Групата:

Към 31.12.2025 г. капиталът на Групата е 30 913 хил. лв., Дружеството отчита нетна загуба в размер на 7 107 хил. лв. Тези фактори, могат да бъдат счетени като индикатори за несигурност за бъдещото съществуване на Групата.

За подобряване на финансовото състояние на Групата през 2024 г. и 2025 г. са предприети следните стъпки:

- Ръководството на Групата е изготвило план за реализиране на част от притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, като през и след отчетния период са реализирани печалби, надхвърлящи значително балансовата стойност на продадените активи.
- Групата е започнала да извършва нови, дейности, свързани главно с инвестиции в дялови участия, от които е реализирало положителни резултати.
- Ръководството е изготвило прогноза за следващите 7 години, като на база е с на нея е стигнало да заключение, че Групата ще има достатъчно налични ресурси да осъществява своята дейност без да изпитва съществени необходимост от външно финансиране.

Ръководството на Групата счита, че с извършените по-горе стъпки, финансовото състояние на Групата се е подобрило и не счита, че има предпоставки за намаляване на обема на работа или прекратяване на дейността в обозримо бъдеще. В тази връзка Групата продължава да прилага принципа на действащото предприятие като база за изготвяне на финансовия отчет.

1.6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност:

Към 31.12.2025 г. Групата не е осъществявала научни изследвания и разработки.

1.7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон:

- броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето - *няма обстоятелства за деклариране;*

- основанието за придобиванията, извършени през годината - *няма обстоятелства за деклариране;*

- броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват - *"Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД не притежава собствени акции към края на 2025 г.*

1.8. Наличието на клонове на предприятието:

"Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД няма регистрирана клонова мрежа.

1.9. Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:

- а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

- б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Финансовите активи на дружеството са основно от продажба и отдаване под наем на недвижими имоти.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството, като се извършва периодична оценка на платежоспособността на наемателите и контрагентите.

Финансовите пасиви на дружеството са основно задължения по получени заеми, както и задължения, свързани с придобиване и поддържане на недвижими имоти.

Дружеството не използва деривативни финансови инструменти за хеджиране на рискови експозиции.

АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КЪМ ЧЛ.10, Т.1 от НАРЕДБА № 2 на КФН 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

1. ИНФОРМАЦИЯ, ДАДЕНА В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ, ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основната дейност на Групата е в съгласие с обявената: Основната дейност на Групата 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. Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от дейност свързана с недвижими имоти спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа в точка едно от настоящия доклад – Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на Групата.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, СЕ ПРЕДОСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО, ЗА НЕГОВИЯ ДЯЛ В ПРОДАЖБИТЕ ИЛИ ПОКУПКИТЕ И ВРЪЗКИТЕ МУ С ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК.

Основните приходи, които Групата генерира, са свързани с продажба и отдаване под наем на недвижими имоти.

За да определи дали и как да признае приходи, Групата използва следните 5 стъпки:

- Идентифициране на договора с клиент;
- Идентифициране на задълженията за изпълнение;
- Определяне на цената на сделката;
- Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение;
- Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото

състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

- **Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.**

-

Приходи от дейността (в хил. лв.)

	2025 '000 лв.	2024 '000
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	18 888	12 104
Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти	(10 061)	(8 864)
Печалба / (Загуба) от продажба на инвестиционни имоти	8 827	3 240

Основната дейност на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД е свързана с продажба и отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството няма източници за снабдяване с материали необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА.

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

Към 31 декември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 87 хил. лв., от които 87 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 100 хил. лв., от които 100 хил. лв. лихви.).

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

- ISIN код: BG2100050249;
- Дата на емитиране: 08 април 2024 г.
- Брой облигации: 25 000 бр.;
- Номинал на 1 облигация: 1 000 лева;
- Размер на емисията 25 000 хил. лева;

- Срок: 7 години;
- Купон: 6-M 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.
- Към 31 декември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 2 687 хил. лв., от които 187 хил. лв. лихви.

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

През 2024г. Предприятието-майка е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 5 360 хил. лв. Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Предприятието-майка е получило аванс от купувача в размер на 4 000 хил. лв. Сделката е предвидено да бъде приключена през 2026 г. В тази връзка Групата е класифицирала инвестиционния имот като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО.

През първата половина на 2024 г. Предприятието-майка взема участва в увеличението на капитала на „Ритейл Мениджмънт“ АД, като придобива 31,81% от капитала и правата на глас в предприятието за сумата от 5 837 хил. лв. В края на отчетния период, Предприятието-майка придобива контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД, чрез получаване на допълнителни акции в замяна на вземане от дъщерното предприятие (виж точка 8). Така инвестицията в „Ритейл Мениджмънт“ АД се увеличава до 10 517 хил. лв., срещу които Групата държи 97,13% от капитала на дъщерното предприятие. „Ритейл Мениджмънт“ АД се занимава с търговия и управление на недвижими имоти. При придобиването на „Ритейл Мениджмънт“ АД Групата придобива контрол и над дъщерните предприятия „Парк Уей Пловдив“ ЕООД и „Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД.

През отчетния период Групата се е освободила от 15,45% от капитала на групата Ритейл Мениджмънт АД срещу възнаграждение от 1 710 хил. лв., като в резултат на трансакцията е неконтролиращото участие се е увеличило с 2 052 хил. лв., а неразпределената печалба на Групата се е намалила със 342 хил. лв.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ЕМИТЕНТЪТ, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК.

Свързаните лица на Дружеството включват собственици, дъщерни и асоциирани

предприятия и ключов управленски персонал.

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

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Получени заеми	743	6 226
Начислени приходи от лихви	184	-
Начислени разходи за лихви	12 595	16 845
Покупка на вземания	426	-
Продажба на вземания	1 115	-

Сделки с асоциирани предприятия

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Увеличение на капитала	-	5 830
Получени заеми	-	1 601
Начислени разходи за лихви	-	90
Начислени приходи от лихви	1 326	100

Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Предоставени заеми	6 045	395
Получени заеми	170	-
Начислени разходи за лихви	6	-
Начислени приходи от лихви	52	-

Сделки с ключов управленски персонал

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	163	89

"Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ, И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ; ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

- През 2025г. няма събития и показатели с необичаен за Групата характер.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ НА ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И АКО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНКАТА НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК.

През 2025г. няма сделки, водени извънбалансово.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И В ЧУЖБИНА (В ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ.

"Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД, като дружество - майка е насочило своята дейност приоритетно към сделки с недвижими имоти.

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

Към 31 декември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 87 хил. лв., от които 87 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 100 хил. лв., от които 100 хил. лв. лихви.).

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

- ISIN код: BG2100050249;
- Дата на емитиране: 08 април 2024 г.
- Брой облигации: 25 000 бр.;
- Номинал на 1 облигация: 1 000 лева;
- Размер на емисията 25 000 хил. лева;
- 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.
- Към 31 декември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 2 687 хил. лв., от които 187 хил. лв. лихви.

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

През 2024г. Предприятието-майка е учредило „ИП Имоти“ ЕООД, чрез отделяне на недвижим имот на стойност 5 360 хил. лв. Дъщерното предприятие е създадено с цел последващата му продажба съгласно сключен предварителен договор, за който Предприятието-майка е получило аванс от купувача в размер на 4 000 хил. лв. Сделката е предвидено да бъде приключена през 2026 г. В тази връзка Групата е класифицирала инвестиционния имот като актив, държан за продажба в съответствие с МСФО.

През първата половина на 2024 г. Предприятието-майка взема участва в увеличението на капитала на „Ритейл Мениджмънт“ АД, като придобива 31,81% от капитала и правата на глас в предприятието за сумата от 5 837 хил. лв. В края на отчетния период, Предприятието-майка придобива контрол над „Ритейл Мениджмънт“ АД, чрез получаване на допълнителни акции в замяна на вземане от дъщерното предприятие (виж точка 8). Така инвестицията в „Ритейл Мениджмънт“ АД се увеличава до 10 517 хил. лв., срещу които Групата държи 97,13% от капитала на дъщерното предприятие. „Ритейл Мениджмънт“ АД се занимава с търговия и управление на недвижими имоти. При придобиването на „Ритейл Мениджмънт“ АД Групата придобива контрол и над дъщерните предприятия „Парк Уей Пловдив“ ЕООД и „Парк Мениджмънт Къмпани“ ЕООД.

През отчетния период Групата се е освободила от 15,45% от капитала на групата Ритейл Мениджмънт АД срещу възнаграждение от 1 710 хил. лв., като в резултат на трансакцията е неконтролиращото участие се е увеличило с 2 052 хил. лв., а неразпределената печалба на Групата се е намалила със 342 хил. лв.

8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЗК, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ.

На 26 ноември 2024 г. Предприятието-майка е емитирало облигационен заем със следните характеристики:

- ISIN код: BG2100050249;

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
 Консолидиран финансов отчет
 31 декември 2025 г.

- 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

Към 31 декември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 87 хил. лв., от които 87 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 100 хил. лв., от които 100 хил. лв. лихви.).

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

- ISIN код: BG2100050249;
- Дата на емитиране: 08 април 2024 г.
- Брой облигации: 25 000 бр.;
- Номинал на 1 облигация: 1 000 лева;
- Размер на емисията 25 000 хил. лева;
- 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.
- Към 31 декември 2025 г. текущите задължения по заема възлизат на 2 687 хил. лв., от които 187 хил. лв. лихви.

През четвъртото тримесечие на 2023 г. Групата е страна по договор за вземане в размер на 24 261 хил. лв. с падеж през 2024 г. Вземането е възникнало чрез встъпване в дълг по задължение на дебитора. Вземането е необезпечено и по него се дължат лихви в размер на 5% годишно. В последствие падежът на вземането е предоговорен за 2027 г. Стойността на вземането към 31 декември 2025 г. е 2 520 хил. лв., от които 124 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 488 хил. лв., от които 93 хил. лв. лихви). Групата е признала 121 хил. лв. очаквани кредитни загуби (31 декември 2024 г.: 122 хил. лв.).

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

- Дата на договор: 28.12.2018 г.;
- Размер: 12 000 хил. лв.;
- Падеж: 28.12.2028 г.
- Дължима лихва: БЛП, определен от банката кредитор, плюс надбавка от 2,5%;
- Обезпечение: недвижими имоти.

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Грeпата е страна по договор за заем с „Имо Инвестмънт“ ЕООД в размер на 371 797 хил. лв., 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 335 000 хил. лв. е придобило характер на елемент на собствен капитал и е прекласифицирано на ред „Други резерви“ в отчета за финансовото състояние. Към 31 декември 2025 г. задължението е в размер на 47 566 хил. лв., от които 17 149 хил. лв. краткосрочна част, представляваща лихви (31 декември 2024 г.: 44 676 хил. лв., от които 8 068 хил. лв. краткосрочна част, представляваща лихви). Дружеството има изискуеми задължения в размер на 17 149 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 8 068 хил. лв.), които се очаква да се платят в най-кратки срокове.

През 2023 г. и 2024 г. Групата е получила заем от „Имо Инвестмънт“ ЕООД в общ размер на 399 хил. лв. със срок на връщане 10 октомври 2027 г. при лихва от 4,5%. Заемът е необезпечен. Задълженията по заема възлизат на 2 789 хил. лв., от които 157 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 682 хил. лв., от които 51 хил. лв. лихви).

През 2024 г. Групата е получила заем от Юръпиън Кънвърджънс Дивелъпмънт (Малта) Лимитед в размер на 5 830 000 лв., със срок на връщане до 29 април 2026 г. при лихва от 4,50%. Задълженията по заема възлизат на 2 789 хил. лв., от които 157 хил. лв. лихви (31 декември 2024 г.: 2 682 хил. лв., от които 51 хил. лв. лихви).

Групата има задължение към Имо Инвестмънт ЕООД в размер на 426 хил. лв. във връзка със закупени вземания.

Групата има вземане от „Имо Инвестмънт“ ЕООД в размер на 64 хил. лв., представляващо остатък по договор за продажба на вземания.

Групата има вземания от „Имо Инвестмънт“ ЕООД в размер на 7 хил. лв. и от Юръпиън Кънвърджънс Дивелопмънт (Малта) Лимитед в размер на 1 594 хил. лв. като остатъци по предоставени необезпечени заеми със срок на връщане през 2026 г.

През 2024 и 2025 г. Групата е предоставила финансиране на свързано лице в размер на 6 145 хил. лв. със срок на връщане през 2026 г. Заемите са необезпечени. Към 31 декември 2025 г. заемите са погасени (31 декември 2024 г.: 100 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви).

През 2025 г. Групата е получила финансиране от свързано лице, със срок на връщане до 1 година, отпуснато при пазарен лихвен процент и без обезпечение. Задълженията по заема възлизат на 176 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви.

Съгласно сключен договор за банков кредит от „Имо Инвестмънт“ ЕООД, към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата е поело следните задължения и е предоставило следните обезпечения:

- Специално финансово обезпечение под формата на настоящи и бъдещи вземания на Предприятието-майка по открити в банката кредитор банкови сметки;

- Настоящи и бъдещи вземания на Предприятието-майка от трети страни по предварителни/окончателни договори за продажба или отдаване под наем на инвестиционните имоти, собственост на Предприятието-майка;

- Залог на всички акции, представляващи записания капитал на Предприятието-майка.

- Залог на задължения на Предприятието-майка към едноличния собственик.

•

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТ, СЪОТВЕТНО ОТ ЛИЦЕ ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ОТ ТЕХНИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ТЕХНИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.

Финансови активи	Пояснен ие	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
- Предоставени заеми	8	24 353	441
- Търговски и други вземания	10	25 030	24 326
- Вземания от свързани лица	24	27 113	24 179
- Парични средства	11	1 562	1 795
		78 058	50 741

През 2024 и 2025 г. Групата е предоставила финансиране на свързано лице в размер на 6 145 хил. лв. със срок на връщане през 2026 г. Заемите са необезпечени. Към 31 декември 2025 г. заемите са погасени (31 декември 2024 г.: 100 хил. лв., от които 0 хил. лв. лихви).

През 2025 г. Групата е получила финансиране от свързано лице, със срок на връщане до 1 година, отпуснато при пазарен лихвен процент и без обезпечение. Задълженията по заема възлизат на 176 хил. лв., от които 6 хил. лв. лихви.

• **10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.**

През разглеждания отчетен период, „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД не е емитирало нови ценни книжа.

• **11. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА, И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.**

Ръководството на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2025 г.

• **12. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ЕМИТЕНТЪТ, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, Е ПРЕДПРИЕЛ ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.**

Управлението на финансовите ресурси на Групата е насочено към постигане на оптимална ефективност при управлението на паричните потоци, като същевременно се осигурява спазване на договорените срокове за плащане към доставчици, изпълнители и други контрагенти, както и своевременно събиране на вземания от наематели и клиенти по сделки с недвижими имоти.

Групата осъществява текущо планиране и ежедневно наблюдение на паричните потоци, включително постъпления от наеми и продажби на недвижими имоти, с цел поддържане на необходимата ликвидност.

Към датата на настоящия отчет Групата няма просрочени задължения.

• **13. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.**

Ръководството на Групата е изготвило план за реализиране на част от притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, като през и след отчетния период са реализирани печалби, надхвърлящи значително балансовата стойност на продадените активи.

Групата е започнала да извършва нови дейности, свързани главно с инвестиции в дялови участия, от които е реализирала положителни резултати.

Ръководството е изготвило прогноза за следващите 7 години, като на база на нея е стигнало до заключение, че Групата ще има достатъчно налични ресурси да осъществява своята дейност, без да изпитва съществена необходимост от външно финансиране.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

• **14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.**

Дружеството, както и на икономическата група, към която то принадлежи. Дружеството, като еднолично акционерно дружество (ЕАД), се придържа към стратегическо управление на своите инвестиции в недвижими имоти с цел повишаване стойността на инвестициите и постигане на устойчиви резултати за собственика. Управлението се осъществява при спазване на принципите на прозрачност, ефективност и контрол върху използването и развитието на недвижимите имоти, включително тяхното отдаване под наем и продажба.

Дружеството гарантира защита на интересите на своя единствен акционер и прилага политика на ефективно и отговорно управление на активите.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

За да гарантира ефективно функциониране на системите за отчетност и изготвяне на финансовите отчети в Групата е изградена система за вътрешен контрол. Ежегодно се организира и провежда инвентаризация на всички активи и пасиви на Групата. Към настоящия момент е в процес на създаване одитен комитет, който ще подпомага наблюдението върху процесите по финансово отчитане, вътрешен контрол и взаимоотношенията с външния одитор. През целия отчетен период се осъществява комуникация между ръководството и съставителя на финансовите отчети с регистрирания одитор, избран да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

През отчетната финансова година не са настъпили промени в състава на управителните и надзорните органи на Дружеството, като техният състав е запазен без изменения през целия период.

Към датата на изготвяне на годишния доклад, състава на съвета на директорите на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД е както следва, Андрей Атанасов Андреев – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, Щилиян Мирославов Ничев – член на Съвета на директорите, Мила Крумова Вълчева – член на Съвета на директорите.

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА, КОЙТО НЕ Е ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, НЕЗАВИСИМО ОТ ТОВА, ДАЛИ СА БИЛИ ВКЛЮЧЕНИ В РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА, КОЙТО НЕ Е ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ПРОИЗТИЧАТ ОТ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО.

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2025г. членовете на СД са получавали само парично възнаграждение, чийто месечен размер е определен от ОСА. Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Няма суми, дължими за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение
Андрей Атанасов Андреев	Изпълнителен директор и член на СД	50 223.39 лева.
Щилиян Мирославов Ничев	Член на СД	44 843.28 лева
Мила Крумова Вълчева	Член на СД	41 053.79 лева

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ВСЕКИ КЛАС, КАКТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА - ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ ОПЦИИТЕ, ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА, И СРОК НА ОПЦИИТЕ.

Членовете на органите на управление на Дружеството – майка – "Имо Пропърти Инвестмънтс София" ЕАД не притежават акции от капитала му.

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ (ВКЛЮЧИТЕЛНО И СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА), В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2025 г. на Дружеството не са известни договорености, които да водят до бъдещи промени в структурата на акционерната собственост, като Дружеството е с единствен акционер.

20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППК, В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ; АКО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ИЛИ ВЗЕМАНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППК, ПО ВСИЧКИ ОБРАЗУВАНИ ПРОИЗВОДСТВА НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ, СЕ ПРЕДСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ПРОИЗВОДСТВО ПООТДЕЛНО.

Към 31.12.2025 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

През отчетната финансова година в Дружеството не е назначен директор за връзки с инвеститорите и такава функция не е била осъществявана през периода.

22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Акциите на Дружеството не са допуснати до търговия на регулиран пазар, поради което през отчетната финансова година не са настъпвали промени в пазарната им цена.

23. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

•възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите:

Андрей Атанасов Андреев, Изпълнителен директор и член на СД – 50 223.39 лева.

Щилиян Мирославов Ничев, Член на СД – 44 843.28 лева.

Мила Крумова Вълчева, Член на СД – 41 053.79 лева.

•придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството - Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през годината.

•правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството - информацията по тази точка е налична в декларацията за корпоративно управление на Дружеството.

•участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети –

1. Андрей Атанасов Андреев – управител на дъщерни дружества на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД – "ИП Имоти" ЕООД и "РИТЕЙЛ ПАРК МИСИОНИС" ЕООД, управител на "ДЕНИЗ 2001" ЕООД, дъщерно дружество - "ТРАНС ИНТЕРКАР СЕРВИЗ" ЕООД, упражнява се непряк контрол; представител и член на СД на "НОВИ ЕНЕРГИЙНИ ИЗТОЧНИЦИ" АД; представител на "ЕКОЛЕНД ИНЖЕНЕРИНГ" ЕООД; управител на "Имо Инвестмънт" ЕООД;
2. Щилиян Мирославов Ничев – Представител и член на СД на "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ; член на СД на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД;
3. Мила Крумова Вълчева – управител и член на СД на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД; представител и член на СД на "ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ" АД.

•договорите по чл. 240б, сключени през годината - няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството

През 2025 г. основна задача на корпоративното ръководство на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД бе да продължи успешния мениджмънт на дружествата, в които Дружеството участва.

Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвличането на Израел във войната в ивицата Газа и Ливан в Близкия Изток.

Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите. В края на годината, завършваща на 31 декември 2025 г. ефектите се очаква да рефлектират върху финансовите отчети на отчитащите се предприятия от различни браншове, поради:

- Ограничения в достъпа на руските банки до системата SWIFT, което води до увеличение на кредитния риск при събиране на вземанията по договори с клиенти;
- Наличие на предпоставки за обезценки на финансови активи – предоставени заеми, вземания и инвестиции в руски държавни и корпоративни облигации;
- Наличие на предпоставки за обезценки на нефинансови активи, включително прекратяване на дейности и необходимост от класификация/реклаификация на активи като държани за продажба;
- Оценка за нарушения по договори за доставка, възникване на непредвидени задължения и загуби.;
- Ефекти върху споразумения за финансиране, включително в резултат от ограничения в ликвидността и възможни нарушения в споразуменията;
- Класификация на наличните парични средства и парични еквиваленти и наличие на ограниченията в правата за разпореждане с тях в следствие на инвазията и наложените санкции;
- Преглед на експозициите в чуждестранна валута и валутни преводи в чуждестранна валута;
- Възможност за контрол и влияние върху съществуващи сътрудници и инвестиции в дружества в Русия, Украйна и Израел;
- Влияние на събития след балансовата дата върху финансовата информация за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. и свързаното с това оповестяване на некоригиращи събития;
- Преценка за действащо предприятие във връзка със специфични въздействия на инвазията и наложените санкции върху финансовия отчетна отчитащите се предприятия;
- Ефекти от настъпили изменения или прекратени договори с клиенти;
- Промени в метода на уреждане на възнаграждения, заплащани на база на акции.

24. НЕФИНАНSOVA ДЕКЛАРАЦИЯ ПО ЧЛ. 41 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

Не е приложимо.

25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

„Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД прилага и спазва международно приетите стандарти за добро корпоративно управление на основание Програма за прилагане на международно признатите стандарти за корпоративно управление.

Съветът на директорите на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД се придържа към Програмата за добро корпоративно управление, която е в съответствие с ефективното регулиране, международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и Национален кодекс за корпоративно управление (създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година и юли 2021 година).

От приемането на Програмата за добро корпоративно управление, включително и през 2025г., Дружеството е ръководило и организирано своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на Програмата е привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаването на доверието на едноличния собственик на капитала и заинтересуваните от управлението и дейността на Дружеството лица е сред основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През 2025 г. са създадени предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията с едноличния собственик на капитала, потенциални инвеститори, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, както и с регулаторния орган – Комисия за финансов надзор. „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД е оповестил в медиите регулираната информация чрез специализирания сайт за финансова информация – <https://www.infostock.bg/infostock/>.

В съответствие със законовите изисквания холдингът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му - <https://imo-property.eu/>.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2025 г.

конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на дружеството.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството на Дружеството потвърждава, че през отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният индивидуален финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. Действало е съобразно своите отговорности и счита, че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

ANDREY
ATANASOV
ANDREEV
Digitally signed by
ANDREY ATANASOV
ANDREEV
Date: 2026.04.30
12:51:00 +03'00'

Гр. София _____

30.04.2026 г.

Андрей Атанасов Андреев

(Изпълнителен Директор)

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
НА
"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД
СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА
ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса;

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД разглежда доброто корпоративно управление като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансирані взаимоотношения между Управителните органи на Дружеството, неговия акционер и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло.

В своята дейност "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД се ръководи от националните принципи на корпоративно управление, препоръчани за прилагане от Националната комисия по корпоративно управление.

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД спазва приетия Национален Кодекс за добро корпоративно управление и счита, че ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление допринасят за постигане на устойчив растеж и дългосрочните цели на Дружеството, както и за установяване на прозрачни и честни взаимоотношения с всички заинтересовани страни (информация по чл.100н, ал.8, т.1а от ЗППЦК).

2. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това

Съветът на директорите на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД счита, че прилага всички принципи на поведение, които са утвърдени от Национален кодекс за корпоративно управление.

Дружеството представя настоящата информация, относно спазването на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която ще бъде публикувана и на електронната страница на Дружеството.

I. КОРПОРАТИВНО РЪКОВОДСТВО

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от трима члена и се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор на Дружеството.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им, притежават необходимата квалификация и управленски опит и са пряко отговорни пред акционера на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД. Процесът за вземане на решения в рамките на дружеството е гъвкав, поради опростената структура и система на управление. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Едноличния собственик по всяко време.

През 2025 г. не са настъпили промени нито в представляващия дружеството, нито в състава на Съвета на директорите, който е както следва:

1. Андрей Атанасов Андреев, Изпълнителен директор и член на СД;
2. Щилиян Мирославов Ничев, член на СД;
3. Мила Крумова Вълчева, член на СД.

Функции и задължения:

- Съветът на директорите насочва и управлява независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционера.
- Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на дружеството на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността;
- Съветът на директорите спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството и приетата Програма за добро корпоративно управление;
- По време на своя мандат членовете на СД се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност;
- Съветът на директорите контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност;
- Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционера, на което да бъде овластен от акционера за извършване на тези сделки;
- Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред едноличния акционер, като представя за приемане от акционера годишния доклад за дейността.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Съвета на директорите се избира и освобождава от едноличния собственик на капитала, съобразно закона и Устава на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат подходящото образование и да не са:

1. Осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. Обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. Били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. Лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. Съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

Структура и компетентност

Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на международно признатите стандарти за корпоративно управление.

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на дружеството.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Едноличния собственик.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове.

Възнаграждение

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството; Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Конфликт на интереси

Съгласно разпоредбите на Устава на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. Да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на едноличния акционер на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;
2. Да предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционера факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;
3. Да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;
4. Да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и

след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. Да предоставят и оповестяват информация на акционера съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционера достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Корпоративното ръководство контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на такива сделки.

II. ОДИТЕН КОМИТЕТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

През 2025 г. в дружеството не е създаден Одитен комитет, поради което не са провеждани заседания на такъв. Предстои да бъде създаден такъв през 2026 г.

III. ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРА

Съветът на директорите на дружеството осигурява информираност на едноличния акционер и облигационерите си, относно неговите права чрез публикуваната на електронната страница на дружеството информация и оповестения Устав.

Дружеството информира едноличния акционер за всички въпроси, свързани с воденето на дружествените дела и с другата информация, предвидена в закона.

През 2025 г. дружеството поддържа интернет страница <https://imo-property.eu/>, на която публикува информация за проектите си, инвестиционна политика, актуални новини, законово определената информация, подлежаща на публикуване, както и друга информация, която по преценка на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД може да представлява интерес за инвеститорите.

Наред с това дружеството спазва изискванията на закона за разкриване на информация и я публикува в законоустановените срокове чрез Комисията за финансов надзор чрез ЕИС, „Българска фондова борса – София“ АД чрез „Екстри“ и „Централен депозитар“ АД. С цел по-голяма прозрачност, дружеството информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като публикува подлежаща на разкриване информация и чрез електронната медия Infostock на адрес <https://www.infostock.bg/infostock/>.

Общо събрание на акционера

Едноличният акционер на дружеството е информиран относно реда и правилата за вземане на решения, предвидени в Устава на дружеството.

Съветът на директорите на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД осигурява навременна и пълна информация относно въпросите, свързани с управлението на дружеството, като публикува такава информация на електронната страница на дружеството и чрез специализирания сайт за финансова информация <https://www.infostock.bg/infostock/>, в съответствие със законовите изисквания и изискванията на Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа.

Съветът на директорите поддържа ефективен контрол и организация на вземането на решения от едноличния акционер и осигурява прозрачност при упражняването на всички права на акционера. Дружеството публикува информация относно инвестиционната си политика, актуални новини и законово предвидената информация, която представлява интерес за инвеститорите.

Съветът на директорите е изготвил и приел набор от вътрешни документи и правила за управление на дружеството, които гарантират прозрачност, законосъобразност и равнопоставено третиране на информацията, достъпна за едноличния акционер.

Материали на Общото събрание на акционера

Материалите, свързани с вземането на решения от едноличния акционер, са ясни и конкретни и не въвеждат в заблуждение. Всички предложения относно основни корпоративни действия, включително разпределение на печалбата, се документират и оформят като отделни решения на едноличния акционер.

Съветът на директорите осигурява необходимата правна и фактическа подкрепа за подготовката и изпълнението на решенията на едноличния акционер.

Съветът на директорите гарантира прозрачност и информираност чрез публикуване на решенията, взети от едноличния акционер, на електронната страница на дружеството и чрез съответните медийни и информационни платформи, в съответствие със законовите изисквания.

Информираност на едноличния акционер и инвеститорите

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на едноличния собственик на капитала и облигационерите, относно правата, които произтичат от притежаваните акции и облигации, чрез публикуване на информация на електронната страница на Дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството.

Сделки на акционера с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД не допуска осъществяването на сделки с едноличния собственик на капитала, които нарушават правата и/или законните интереси на Дружеството, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването на този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица не участват в обсъждането и вземането на решението. При наличие на предпоставки за достигане или преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и осигурява вземането на решение от едноличния собственик на капитала по реда на действащото законодателство.

IV. РАЗКРИВАНЕ НА ФИНАНСОВА И НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съветът на директорите счита, че е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с настоящия акционер на дружеството, потенциални инвеститори, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, както и с регулаторния орган – Комисия за финансов надзор.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното си управление. Като оповестява вътрешната информация в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

През 2025г. дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

V. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА. УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ.

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на дружеството:

- работници и служители,
- клиенти,
- доставчици и други контрагенти,
- банки – кредитори,
- собственици на облигации и
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

Програмата на ООН до 2030 г., приета от световните лидери през 2015 г., представлява новата глобална рамка за устойчиво развитие и определя 17 цели за устойчиво развитие (ЦУР). Тя съставлява ангажимент за премахване на бедността и за постигане на устойчиво развитие до 2030 г. в световен мащаб, като се гарантира, че никой не е пренебрегнат.

ЦУР са балансиращи между трите измерения на устойчивото развитие: икономическо, социално и екологично. Те имат конкретни измерения за следващите 15 години и са насочени към:

- човешкото достойнство;
- регионалната и глобалната стабилност
- доброто състояние на планетата
- справедливите и устойчиви общества
- изграждането на проспериращи икономики

Те помагат за насърчаване на сближаването между страните от ЕС, вътре в обществата и с останалата част от света.

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата и смята, че дейността на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство е ангажирано с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията, включително разкриването на информация, свързана с климата и социални аспекти от дейността ѝ.

Съветът на директорите насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните, за осигуряването на стабилно развитие на Дружеството.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

Дружеството има адекватно функционираща система за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Оценява дали

системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Рисковете, на които е изложено дружеството и които могат да окажат влияние върху дейността и финансовото му състояние могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на дружеството и възможността риска да бъде елиминиран или не.

Могат да се разделят в две групи: систематични (общи) и несистематични (специфични) рискове.

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип. Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

4.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2025г. капиталът "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД е в размер на BGN 3 390 464.00 (три милиона триста и деветдесет хиляди четиристотин шестдесет и четири Български лева), разпределени в 3 390 464 бр. (три милиона триста и деветдесет хиляди четиристотин шестдесет и четири) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка с номинална стойност 1 (един) лев. В Дружеството няма други класове акции.

Към 31.12.2025 г. Едноличен акционер на дружеството е:

- „Имо Инвестмънт“ ЕООД 3 390 464 бр. акции 100.00%

4.2. Информация по член 10, параграф 1, буква „г“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД няма акционери със специални контролни права.

4.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас на едноличния акционер на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД.

Всяка обикновена акция дава право на глас, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. С оглед на това, че дружеството е еднолично акционерно дружество, правата по акциите, включително правото на глас, се упражняват от едноличния собственик на капитала, вписан в регистрите на Централен депозитар.

В дружеството участието в решенията на Общото събрание се упражнява от едноличния акционер, който взема решенията самостоятелно, без необходимост от легитимация или регистрация на присъствие.

4.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Съгласно Устава на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, Съветът на директорите на Дружеството се избира и освобождава от решение на едноличния собственик на капитала. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до съответното решение на Едноличния акционер.

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице чрез определен от него представител.

Съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционера.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от едноличния акционер, който взема решенията самостоятелно, без необходимост от легитимация или регистрация на присъствие.

4.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Членовете на Съвета на директорите на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД организират и ръководят дейността на дружеството съобразно закона, Устава и решенията на едноличния акционер.

Членовете на Съвета на директорите имат право:

1. Да участват в работата на Съвета на директорите лично или като упълномощят писмено друг член на Съвета на директорите;
2. Да предлагат разглеждането на точки от дневния ред и да правят предложения за решения;
3. Да гласуват „за” или „против” предложените решения на Съвета на директорите;
4. Да поискат свикването на заседание на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

1. Да участват редовно в заседанията на Съвета на директорите;
2. Да пазят търговската и фирмена тайна на дружеството и да не разпространяват сведенията и фактите, както и да не ги използват за свое или чуждо облагодетелстване. Това задължение продължава и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите;
3. Да упражняват правомощията си с дължимата грижа и в интерес на дружеството;
4. Да представят свидетелство за съдимост и да декларират наличието или липсата на обстоятелства по чл.116а, ал.2 от ЗППЦК;
5. В 7-дневен срок от избора си да декларират наличието или липсата на обстоятелства по чл.116б, ал.2 от ЗППЦК;
6. Да предотвратяват и разкриват „конфликти на интереси“, като декларират наличието или липсата на интереси във връзка с дейността на дружеството.

Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство половината плюс един от присъстващите членове.

Съвета на директорите има следните правомощия:

1. Да осъществява контрол върху целесъобразността на дейността на Изпълнителния директор;
2. Да изисква от Изпълнителния директор да докладва за дейността си най-малко веднъж на 3 /три/ месеца;
3. Да изисква по всяко време сведения , доклади и предложения за решения по въпроси, засягащи дейността на дружеството;
4. Да търси имуществена отговорност от Изпълнителния директор при виновно неизпълнение на задълженията му;
5. Да приема разработената от Изпълнителния директор бизнес програма за дейността на дружеството и възлага реализацията ѝ на Изпълнителния директор;
6. Да съдейства на Изпълнителния директор при изпълнение на неговите задължения като взема в срок решенията по въпросите от своята компетентност и ги уведомява за това;
7. Да приема отчети за дейността си, сведения, доклади и информация и организира воденето на книги на Дружеството, съгласно изискванията на Устава и закона.

Съвета на директорите може да прави предложения пред Едноличния акционер:

1. Изменение и допълнение на Устава;
2. Увеличаване и намаляване на капитала;
3. Назначаване и освобождаване на регистриран одитор;

4. Приемане на годишния финансов отчет, доклада за дейността и управлението на дружеството и предложенията за разпределението на печалбата;
5. Преобразуване и прекратяване на Дружеството;

Увеличаването на капитала на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД се извършва с решение на едноличния собственик на капитала.

5. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 23, от Устава на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД Съветът на директорите се състои от три до седем члена. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

За заседанията на Съвета на директорите се водят протоколи, които съдържат дневния ред на заседанието, приетите решения и отразяват начина на гласуване на всеки от членовете. Протоколи се съставят и за неприсъствените решения. Протоколите се подписват от членовете на Съвета.

6. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за микропредприятия.

Тъй като "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД попада в категорията на микропредприятията съгласно чл. 19 от Закона за Счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Консолидиран финансов отчет
31 декември 2025 г.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния консолидиран финансов отчет за 2025г. на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД.

ANDREY
ATANASOV
ANDREEV

Digitally signed by
ANDREY ATANASOV
ANDREEV
Date: 2026.04.30
12:51:35 +03'00'

Гр. София _____

30.04.2026 г. Андрей Атанасов Андреев
(Изпълнителен Директор)

Приложение № 3

към чл. 10, т. 2 от Наредба № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

(01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.)

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Емитентът няма издадени ценни книжа, които да не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Към 31.12.2025 г. Едноличен акционер на дружеството е:

• „Имо Инвестмънт“ ЕООД 3 390 464 бр. акции 100.00%

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД няма акционери със специални контролни права.

4. Споразумения на акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На дружеството не са известни споразумения на акционера, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

Гр. София _____

30.04.2026 г. Андрей Атанасов Андреев

(Изпълнителен Директор)

ANDREY
ATANASOV
ANDREEV

Digitally signed by
ANDREY ATANASOV
ANDREEV
Date: 2026.04.30
12:51:55 +03'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл. 100н ал. 4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Андрей Атанасов Андреев, в качеството си на Изпълнителен директор на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

и

2. Самуил Руменов Димитров, в качеството си на упълномощено лице на „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД – счетоводно предприятие съставител на финансовия отчет на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

Декларираме, че доколкото ни е известно:

А./ Годишният консолидиран финансов отчет за периода от 01.01.2025г. до 31.12.2025г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти и отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД.

Б./ Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата: 30 април 2025 г.

Декларатори:

ANDREY
 ATANASOV
 ANDREEV
 Digitally signed by
 ANDREY ATANASOV
 ANDREEV
 Date: 2026.04.30
 12:52:13 +03'00'

1).....

Андрей Андреев

SAMUIL RUMENOV
 DIMITROV
 Digitally signed by SAMUIL
 RUMENOV DIMITROV
 Date: 2026.04.30 12:38:21 +03'00'

2).....
 Самуил Димитров



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД

- ▶ Доклад относно одита на финансовия отчет
- ▶ Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на групата Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД („Дружество-майка“), съдържащ консолидираните отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2025 г. и нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидираните парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО - счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

- ▶ Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.
- ▶ Други въпроси

Консолидираният финансов отчет включва консолидиран финансов отчет на Ритейл Мениджмънт АД, който е одитиран от друг независим одитор. По отношение на този финансов отчет ние се основаваме на извършения одит и издадения от него одиторски доклад

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето одиторско мнение. В хода на изпълнението на нашия одит ние установихме, че не съществуват такива ключови въпроси, които да са толкова значими, за да бъдат изрично посочени като отделен параграф в нашия одиторски доклад.

- ▶ **Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**
- ▶ Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад, се състои от Доклад за дейността и Декларация за корпоративно управление изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на консолидирания финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

- ▶ При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Групата или да преустанови нейната дейност, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.
- ▶ Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата.

▶

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
 - получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
 - оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
 - достигахме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
 - оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне
 - планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно финансовия отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на Групата.
 - Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.
-
- Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

- ▶ Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.
- ▶ Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.
- ▶ **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**
- ▶ *Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.*
- ▶ Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД за годината, завършваща на 31 декември 2025, приложен в електронния файл 894500JH1BERJIXHMD89-20251231-BG-CON.zip, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.
- ▶ *Описание на предмета и приложимите критерии*
- ▶ Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.
- ▶ *Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление*
- ▶ Ръководството на групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването

на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

► *Отговорности на одитора*

- Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност за това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България - Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажменти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени погоре. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такова съществува.

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

- г) В качеството си на публичен емитент на дългови ценни книжа, чиито акции не са допуснати до търговия на регулиран пазар, Групата не представя доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията..

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

- ▶ Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 23. Сделки със свързани лица и 24. Разчети със свързани лица в края на годината към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

- ▶ Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Групата са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

- ▶ Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.
- Емилия Гюрова е назначена за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Групата Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД от общото събрание на собствениците, проведено на 10.09.2025г за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Групата представлява втори пореден пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на Групата, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Групата, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Групата.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството и контролираните от него предприятия.

д.е.с.Емилия Гюрова, регистриран одитор № 0590

30 април 2026 г.

София, бул. Ал. Малинов 23, СИТИ ПОЙНТ Бизнес Център, ет.3, офис 7

Emiliya
Tasheva
Gyurova

Digitally signed
by Emiliya
Tasheva Gyurova
Date: 2026.04.30
13:13:50 +03'00'