

ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

Вид на предлаганите ценни книжа:

ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО
ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ,
НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ

Брой на листваните ценни книжа:

15 000 (петнадесет хиляди)

Номинална стойност на 1 облигация:

1000 (хиляда) ЕВРО

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет на допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето, гарантиращо ценните книжа, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД.

09 Юли 2025 г.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация във връзка с него в офисите на:

ЕМИТЕНТ	"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД	
	Адрес	гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. "Горица" № 6
	Телефон	+ 359 884 131 505
	Ел. поща	office@imo-investment.com.
	Лице за контакт	Андрей Атанасов Андреев
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	„ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД	
	Адрес	гр. Пловдив, ул. "Колю Фичето" № 7А
	Телефон	+359 32 625 401; +359 32625 402
	Ел. поща	office@ugmarket.com
	Web	https://ugmarket.com
	Лице за контакт	Теодора Поповска-Смиленова Брокер на ценни книжа и член на СД

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (www.imo-property.eu) и на страницата на Инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) /Инвестиционния посредник, ИП/

Дружеството и упълномощеният ИП "Юг Маркет" ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. /Вж. т. 1. *Рискови фактори* от настоящия Проспект./

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	6
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	6
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	8
РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	11
1.РИСКОВИ ФАКТОРИ	15
1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ.....	15
1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА).	23
1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	27
2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ	31
2.1. Лица, отговарящи за информацията в проспекта	31
2.2. Декларации	32
2.3. Доклади, изявления и информация от трети лица.....	32
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА.....	32
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	33
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	33
4.1. Фирма и търговско наименование на ЕМИТЕНТА	33
4.2. Място на регистрация на ЕМИТЕНТА, НЕГОВИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР И ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)	33
4.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на ЕМИТЕНТА	33
4.4. Седалище и правна форма на ЕМИТЕНТА	33
4.5. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.	34
4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА.....	34
4.7. Информация за съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	34
4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА	35
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	36
5.1. Основни дейности	36
5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ	38
5.3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	38
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	71
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	72

7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	72
7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ	72
8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	74
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	74
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ	74
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	77
10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	77
10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	77
10.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху ЕМИТЕНТА	78
10.3. ДОГОВОРНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	78
11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА.....	78
11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	78
11.3. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	86
11.4. Правни и АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	87
11.5. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	87
11.6. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	87
11.7. Учредителен акт и устав	87
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	88
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	88
14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	88
14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	88
14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	88
15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	93
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС.....	93
15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	93
15.3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	94
15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	94
15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	94
15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	94
15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА	94
15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	95
15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА	97
15.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА	101

15.11. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	101
15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ	104
15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА	105
15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	105
15.15. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	106
16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	109
16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	109
16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	109
16.3. ЦЕНА	110
16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	110
16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ.....	110
17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО.....	110
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	110
17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС.....	111
17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	111
17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ	111
18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	111
18.1. КОНСУЛТАНТИ	111
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	111
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА.....	111
19. ГАРАНЦИИ.....	111
19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	111
19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА	112
19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ	113
19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	132
19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	132
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	134
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	136

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ**A.1 Наименование и ISIN на ценната книга**

Емитент на облигациите е "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД. Облигациите са с ISIN код BG2100050249. CFI код: DBVUFR. FISN код: IMOPROPARTI /VARBD 20311126.

A.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 175386257, и с LEI код 894500JH1BERJXNMD89.

Данни за контакт: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. "Горица" № 6; Телефон: + 359 884 131 505; Ел. Поща: office@imo-investment.com.

A.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник

Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП "Юг Маркет" ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

A.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентен орган, потвърдил Проспекта

Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg

A.5 Дата на потвърждение на проспекта

Проспектът е потвърден от с Решение №-Е/..... г. на КФН.

A.6 Предупреждения

Настоящото Резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор, съгласно националното право, може да отговаря за поемането на разностите във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в облигации.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**Б.1 Кой е емитентът на ценните книжа?**

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 175386257, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. "Горица" № 6, и с LEI код 894500JH1BERJXNMD89. Правно организационната форма на Емитента е еднолично акционерно дружество (ЕАД). "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

Основна дейност на Дружеството:

Предметът на дейност на дружеството обхваща 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. "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД и неговите дъщерни дружества образуват собствена икономическа група. По-долу в табличен вид е представена икономическата група на емитента

Име на дъщерното предприятие	ЕИК	участие
ИП Имоти ЕООД	208019969	100,00
Ритейл Мениджмънт АД	200282199	97.13%

ИП Имоти ЕООД е с предмет на дейност: 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.

Ритейл Мениджмънт АД е с предмет на дейност: Търговия на едро и дребно в страната и чужбина, франчайзинг, посредническа и представителска дейност, консултантска дейност, придобиване, изграждане и експлоатация на недвижими имоти; строителство и строително предприемачество в т.ч. проектиране, обзавеждане и оборудване на строителни обекти, както и всички останали дейности, които не са забранени от закона.

Основни акционери и отношения на контрол

Към датата на изготвяне на този проспект „Имо Инвестмънт“ ЕООД, ЕИК 207373694, притежава пряко 100 % от капитала на " ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, ЕИК 175386257 и е едноличен собственик на капитала на " ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, ЕИК 175386257. Иво Патрис Гислер е едноличен собственик на капитала на Гелабо АГ, дружество, регистрирано в Швейцария, с ид. № СНЕ-112.342.560, със седалище и адрес на управление; ул. Гевербешрасе 5, 6330 Хам, Швейцария, което е едноличен собственик на капитала на Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Кайман) Лимитед, дружество, регистрирано в Каймановите острови, с ид. № 171615, със седалище и адрес на управление: Харбър Плейс, Саут Чърч Стрийт № 103, ет. 4, п.к. 10240, Гранд Кайман КУ1-1002, Джордж Таун, Кайманови острови, което притежава 100% от акциите с право на глас в Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Малта) Лимитед, дружество, регистрирано в Малта, с ид. № С39453, със седалище и адрес на управление: ул. В. Димех 4, Флориана, Малта, което е едноличен собственик на капитала на „Имо Инвестмънт“ ЕООД. Иво Патрис Гислер притежава косвено, чрез Гелабо АГ, Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт, Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Малта) Лимитед, "Имо Инвестмънт" ЕООД и "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД 97.13 % от капитала на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД. На Емитента не са известни други физически и юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5 % участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване, съгласно приложимото българско законодателство.

Информация за основните управляващи директори на Емитента

Емитентът има Съвет на директорите от трима членове както следва: Андрей Атанасов Андреев, Щилиян Мирославов Ничев и Мила Крумова Вълчева. Дружеството се представлява от Андрей Атанасов Андреев.

Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишните неконсолидирани финансови отчети на Емитента за 2023 г. и за 2024 г. са одитирани от „Финансова счетоводна компания ДОЕМА“ ООД ЕИК: 121666330, с адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 23 ет.3, офис 7. Регистриран одитор, отговорен за одитите на неконсолидираните отчети за 2023г. и 2024 г. е Емилия Ташева Гюрова, регистриран одитор №0590 с адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 23 СИТИ ПОЙНТ Бизнес център ет.3, офис 7

Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	2024	2023
Финансов резултат преди данъци	(12 523)	3 333
Общ всеобхватен финансов резултат за периода	(12 514)	3 324
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2024	2023
Общо активи	121 655	126 023
Собствен капитал	36 177	48 691
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	83 706	75 701
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.61	0.79

Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ акционерен капитал)	2.36	1.59
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	0.236	1.20
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	2024	2023
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(3218)	(4 049)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	4594	11 793
Нетни парични потоци от финансова дейност	(1236)	(10 483)

Източник: "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

Оповестените данни за 2023г. и за 2024 г. са одитирани и са на индивидуална база. Към момента на подаване на проспекта Дружеството не е в нарушение на срока относно предоставянето на годишен, консолидиран, финансов отчет съгл. Закона на счетоводството и МСС.В бъдеще отчети на консолидирано ниво ще бъде изготвяни при спазване на заложените в тази връзка срокове и изисквания.

* Към настоящия момент Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети. Емитентът ще започне да изготвя и консолидирани финансови отчет през следващите отчетни периоди.

Б.3 Кой са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

1. Систематични рискове – макроикономически риск и пандемията от COVID-19; политически риск и риск от военният конфликт на територията на Република Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск.	2. Несистематични рискове – рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.
--	--

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код. ISIN кодът е BG2100050249, CFI код: DBVUFR. FISN код: IMOPROPARTI /VARBD 20311126.

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 15 000 000 евро. Броят на облигациите е 15 000. Срокът на емисията изтича 84 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 26 ноември 2024 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата, от четвъртата до седмата година - осем плащания по главницата, всяко на стойност 1 875 000 евро.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация на дружеството преди вземанията на акционерите.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежеспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповед. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Политика по отношение на дивидентите

Дружеството може да разпределя дивиденти в абсолютен размер на всяка акция в съответствие с разпоредбите на чл.20 от Устава му. Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденти. Дружеството не е разпределяло дивидент в последните две финансови години.

В.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Борса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

В.3 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите;
- риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията;
- риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

В.4 Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 15 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД е сключил със ЗАД Армеец" АД и ще поддържа застраховка

на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като застраховани по смисъла на Кодекса за застраховането.. В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 365 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.“. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Към настоящия момент застраховката все още не е заменена с ипотека. Дружеството е в процес на обследване на подходящи за целта имоти. Веднага след това ще се организира провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД са това да се случи не по-късно от м. ноември 2025 г.

"ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променено. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

Годишните одитирани финансови отчети на Гаранта за 2022 г. и 2023 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот. Оперативни резултати и финансов резултат към 30.09.2024 г.

„ЗАД Армеец“ АД отчита към 30 септември 2024 година нетен финансов резултат печалба в размер на 12 182 хил.лв. спрямо същия период на 2023 г., когато финансовият резултат е бил печалба в размер на 10 432 хил.лв. Увеличението в нетния финансов резултат се дължи най-вече на ръст в приходите от застрахователни услуги, както и на по-високата рентабилност от тях, заедно с разходите за презастрахователи и възстановими суми от презастрахователи по възникнали претенции.

Активи и пасиви към 30.09.2024 г.

Активите на „ЗАД Армеец“ АД към 30 септември 2024 година са в размер на 448 813 хил.лв. спрямо 394 196 хил.лв. към 31.12.2023 година. Ръстът се дължи в увеличението на инвестициите, в т.ч. срочните депозити в кредитни институции и портфолиото от акции. Видно е, че стратегията на Групата е да повишава ликвидните си активи, с цел подобрене на платежоспособността. Делът на собствения капитал в източниците на финансиране се запазва относително постоянен и на сравнително добро равнище, което предполага умерена степен на финансова независимост и възможности за маневриране при избора на активи, в които дружеството да инвестира. Възвръщаемостта на собствения капитал може да се определи като умерена и на относително добри нива. Основно перо в пасива заемат Пасиви по издадени застрахователни договори, които за периода повишават стойността си и продължават да бъдат в приемливи граници. Това показва, че платежоспособността на компанията остава висока, с което е гарантирала плащания на застрахователни обезщетения или суми, които е възможно да възникнат текущо и в бъдеще, т.е. да покрият стойността на всички поети от застрахователите задължения, които те очакват да изпълнят в бъдеще по влезли в сила застрахователните договори при настъпване на застрахователни събития, разходите, свързани с изпълнението на тези задължения, както и стойността на възможното неблагоприятно отклонение от това очакване. „ЗАД Армеец“ АД е с умерена активизация по отношения на привличането на външно финансиране, като към деветмесечието на 2024 г. пасивите са в размер на 322 156 хил.лв., спрямо края на 2023 г., когато са били в размер на 279 721 хил.лв. Като цяло задължнялостта е умерена и добре контролирана.

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа:

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД „АРМЕЕЦ““ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви.

Пазарен риск:

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Другите по-съществени рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа са: **Валутен риск; Лихвен риск; Инфлационен риск; Ценови риск; Кредитен риск; Ликвиден риск.**

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

Г.1 При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 08.08.2025 г.

При емитирането на корпоративните облигации на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книжата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса ISIN, CFI и FISN - 275 лева
 - Такса регистрация в ЦД – 1999.20 лева
 - Търговски регистър – 20 лева
 - Такса за КФН – 10 000 лева
 - Възнаграждение на Юг Маркет – 24 000 лв.
 - Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.
- Общо 37 494.20 лв./ 19 170.48 евро**

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 494.20 лева / 19 170.48 евро или 2.499 лева/ 1.278 евро. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 15 млн. евро. представляват 0.13%. Нетният размер на постъпленията от емисията в "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД възлиза на 29 299 955.80 лева / 14 980 829.52 евро.

Г.2 Защо е съставен този проспект?

Емитентът "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД иска допускане до търговия на емисията облигации. Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването й.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 15 000 облигации от първоначално предложените 15 000 облигации.

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани за дейността на дружеството, включително:

- Рефинансиране на банков кредит в Юробанк България АД на дружество от групата на емитента
- Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти
- Придобиване на финансови инструменти и активи
- Погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем.
- Предоставяне на заеми, покупка и продажба на вземания и др. сделки с финансов характер

Целта на облигационната емисия е определена в Предложението за записване на облигационната емисия, и е допълнена с решение по протокол от заседание на Общото събрание на облигационерите, проведено на 9.6.2025 г.

Цел на облигацията съгласно предложение за издаването й

1	Рефинансиране на банков кредит в Юробанк България АД на дружество от групата на емитента	6 845 405 лв.	3 500 000 €
2	Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти	20 907 823 лв.	10 690 000 €
3	Придобиване на финансови инструменти и активи	400 000 лв.	204 517 €
4	Погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем;	1 018 921.20 лв.	520 966 €

5	Предоставяне на заеми, покупка и продажба на вземания и др. сделки с финансов характер	212 000 лв.	108 394€
		29 384 149 лв.	15 023 877 €

1. Рефинансиране на банков кредит в Юробанк България АД на дружество от групата на емитента

Част от набраните средства по емисията облигации в размер на 6 845 405 лева / 3 500 000 евро са изразходвани за погасяване на част от главницата по подчинен срочен дълг, сключен между Имо Инвестмънт ЕООД (Кредитор) и Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД (Длъжник) . Имо Инвестмънт ЕООД е свързано лице с Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД – едноличен собственик на капитала.

Съгласно договора, към 31.05.2023 г. „Имо Инвестмънт“ ЕООД придобива вземане от 190 143 415.56 евро, от които 190 000 000 евро представляват главница. Впоследствие, с анекс от 29.09.2023 г., срокът за погасяване на дължимата главница е удължен до 22.05.2033 г., а дългът е структуриран като подчинен срочен дълг, подлежащ на погасяване не по-рано от пет години след подписването на договора.

В рамките на това реструктуриране и оптимизиране на задълженията на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, част от набраните чрез облигационната емисия средства са използвани за частично намаляване на дължимата главница, което води до намаляване на общия финансов ангажимент на дружеството и подобряване на финансовите му показатели.

Средствата са разходвани в съответствие с договорните условия, като същевременно дружеството запазва финансовата си стабилност и спазва договорената структура на подчинения дълг. Основание за извършването на плащането между двете дружества е частично погасяване на главница, дължими от „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД.

2. Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти

От общата сума на емитираните облигации в размер на 15 000 000 евро, сумата от 10 690 000 евро /20 907 823 лева/ е разходвана съгласно Предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, сключен на 25.11.2024 г. между „Абас“ ЕООД ЕИК: 831520430 (Продавач) и „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД (Купувач). По силата на същия „Абас“ ЕООД ЕИК: 831520430 се задължава да продаде на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД 100% от дяловете на капитала на новоучредено от „Абас“ ЕООД ЕИК: 831520430 еднолично дружество с ограничена отговорност, в което ще бъде направена непарична вноска на недвижими имоти, представляващи 10 000 кв. м РЗП от хотелски комплекс с апартаменти, находящ се в к.к. Св. Св. Константин и Елена. Налице са две отделни сгради, част от хотелския комплекс на „Хелт енд Уелнес“ АД /н./ в к.к. „Св. св. Константин и Елена“ (Сана Парк Ризорт Варна): Апартаментен хотел „Сана 1“, построен в в поземлен имот с идентификатор: 10135.2569.19 и Жилищна сграда „Сана 2“, построена в поземлен имот с идентификатор: 10135.2569.20. Комплексът е в относително добро състояние и може да бъде използван по предназначение, като и двете сгради имат разрешение за ползване. Част от комплекса са следните самостоятелни обекти: Апартаменти и студия, собственост на „Хелт енд Уелнес“ АД /н./ - 165 бр., с обща площ 18 512.47 кв. м., Апартаменти и студия, собственост на „Хелт енд Уелнес“ АД /н./, които са ипотекирани - 65 бр., с обща площ 5 242.38 кв. м. Външен басейн с ресторант 1 бр., с обща площ 1 145.26 кв. м. 24 бр. обекти с общо предназначение и с обща площ 9 892.65 кв. м. Към момента се очаква да бъде направена оценка на комплекса в к.к. „Св. св. Константин и Елена“ (Сана Парк Ризорт Варна) от назначен оценител, за да може синдикът на „Хелт енд Уелнес“ АД /н./ да започне процедурата по осребряване на имуществото на несъстоятелния длъжник чрез извършването на продажби по реда на чл. 717 и сл. от Търговския закон. „Абас“ ЕООД, в качеството си на кредитор на „Хелт енд Уелнес“ АД /н./ с 45,83 % от приетите в производството по несъстоятелност вземания, ще участва в тези продажби за удовлетворяване на вземанията си, като ще иска да купи оценените при пазарна цени имоти по ликвидационна стойност. В рамките на производството по несъстоятелност при определени условия се разрешава продажба на недвижимите имоти като цяло, на обособени части или на отделни имуществени права. „Абас“ ЕООД ще участва в продажби за придобиване на различни самостоятелни обекти, част от комплекса, като предпочита да придобие като обособена част цял блок/вход от комплекса, ведно с прилежащите търговски площи. Ориентировъчен срок за придобиване на имот по реда на осребряването чрез извършване на продажба от синдика: около 3-9 месеца, в зависимост от това дали е налице обжалване на постановлението за възлагане на имот.

Съгласно договора: „Абас“ ЕООД ЕИК: 831520430 е задължен да придобие имотите от „ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС“ АД /н./, чрез участие в публични търгове, след което с апорт да учреди ново дружество, на което ще бъде едноличен собственик. Срокът за сключване на окончателният договор е до един месец от извършването на апортната вноска в капитала на новоучреденото дружество, в изискуемата от закона форма с нотариална заверка на подписи и съдържание и вписването на продажбата на дружествените дялове в ТРРЮЛНЦ по партида на новоучреденото дружество. Заплатеният аванс по предварителният договор за покупка на дружествени дялове е в размер на 10 690 000 Евро (20 907 823 лв.). Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните дружествени дялове. Това придобиване представлява част от инвестиционната стратегия на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД за разширяване на портфейла от недвижими имоти с висока доходност и оптимизиране на активите чрез структурирани сделки.

Очакваните от ръководството на емитента икономически ползи от придобиване от дружествените дялове от търговското дружество, което предстои да бъде учредено са постигане на подобрена ефективност, ускорен растеж и допълнителна възвръщаемост за акционерите. При вземането на решението за придобиване, ръководството е водено от желанието да се повиши икономическата стойност на бизнеса. Водеща е концепцията за синергия, която по своята същност означава, че обединените бизнеси се допълват и добавят стойност към компанията след преобразуването. Придобиването дава възможност за реализиране и на хоризонтална интеграция, която да подобри позицията на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД на пазара и да донесе допълнително конкурентно предимство чрез обединяване на бизнеси, опериращи в една и съща сфера на дейност. Това води до подчертана централизация и уедряване на бизнеса, както и повишено пазарно влияние.

Към момента на изготвяне на проспекта дружеството все още не е учредено, но във връзка със сключен предварителен договор са предприети необходимите действия за придобиване на описаните в него недвижими имоти. Целта на сключения договор е чрез партньорство между страните да се използват имотите с търговска цел, включително реализацията им на пазарни условия.

3. Придобиване на финансови инструменти и активи

- операции с финансови инструменти : Дружеството е извършвало сделки с финансови инструменти, като в резултат на тези операции е изразходвало общо 400 000 лева./204 517 евро. Със средствата са закупени общо 388 броя акции от „Конкорд Фонд – 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд“ АД.

4. Погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем

- Погасяване на задължение по заем, предоставен от „Ритейл Мениджмънт“ АД с ЕИК 200282199 на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД: Направени са 5 плащания на обща стойност 754 289 лева/385 662 евро. Параметри на заема са следните: дата на сключване: 22.08.2024г.; размер: 2 000 000 лева; лихвена ставка: 4.5%, фиксирана; срок за погасяване: 21.08.2025г.; обезпечение – няма.

5. Предоставяне на заеми, покупка и продажба на вземания и др. сделки с финансов характер

- покупна на вземане с длъжник "Стикс 2000" ЕООД: Цесията е сключена на 30.12.2024г., цедент е „Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ с ЕИК 131550438. Предмет на сделка са вземания с длъжници „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД с ЕИК 204555300 и „Стикс 2000“ ЕООД с ЕИК 103614257. Общата цена по цесията възлиза на 1 440 000 лева, от които цената за вземането от „Стикс 2000“ ЕООД е 1 110 000 лева. Цената се заплаща на части: аванс от 1 412 000 лева и остатъчно плащане от 28 000 лева. За аванса са използвани средства, както от облигацията, така и такива, които са генерирани от други трансакции, извършени от дружеството. От облигацията са използвани 98 000 лева / 50 107 евро. Вземането от „Стикс 2000“ ЕООД е със следните параметри към 30.12.2024г. - датата на придобиване: размер: 1 125 080.57 лева, от които 1 117 013.25 лева – главница и 8 067.32 лева – лихва; лихвена ставка – 5.0%, фиксирана; обезпечение – няма. На 30.12.2024г. между „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД и „Стикс 2000“ е сключено споразумение, съгласно което срокът за погасяване е удължен до 30.12.2025г. На 28.02.2025г. вземането е цедирано от „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД на „Имо Инвестмънт“ ЕООД (дружество-майка). На 30.12.2024г. между „Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ, цедент и „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, цесионер е сключен Договор за цесия. „Имо Пропърти“ придобива вземане с длъжник „Стикс 2000“ ЕООД в размер на 1 125 080.57 лева, от които 1 117 013.25 лева – главница и 8 067.32 лева – лихви. Между страните е уговорена цена в размер на 1 110 000,-- лева. На 28.02.2025г. между „Имо Пропърти“, цедент и „Имо Инвестмънт“ ЕООД, цесионер е сключен Договор за цесия. „Имо Инвестмънт“ придобива гореспоменатото вземане с длъжник „Стикс 2000“. Към датата на договора размерът на вземането е 1 134 108.07 лева, от които 1 117 013.25 лева – главница и 17 094.82 лева – лихви. Уговорена е цена на придобиване в размер на 1 115 000,-- лева. Цената е платима при следните условия:

- 320 000,-- лева, в деня на сключване на договора
- 795 000,-- лева, в срок до 31.12.2025г.

На 28.02.2025г. „Имо Инвестмънт“ е превело по сметка на „Имо Пропърти“ уговорената първа част от цената – 320 000,-- лева. Сумата е използвана за погасяване на задължение по договор за заем, предоставен от „Ритейл Мениджмънт“ АД. „Имо Инвестмънт“ е намалило задължението си по остатъка от цената като сумата е редуцирана от 795 000,-- лева на 607 000,-- лева. Допълнително преведените 188 000,-- лева са използвани за предоставяне на заем на „Еколенд Инженеринг“ ЕООД.

- предоставен заем, от „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД на "Еколенд Инженеринг" ЕООД с ЕИК 131294387 : Извършени са плащания на 30.12.2024 г. – 100 000 лева и 10.02.2025 – 14 000 лева. Общо 114 000 лева/ 58 287 евро. Посочените две плащания са извършени в рамките на едно заемно взаимоотношение. Договорът за заем е със следните основни параметри: дата на сключване: 30.12.2024; размер: 100 000 лева; годишна, лихвена ставка: 5.5%, фиксирана; срок за погасяване: 29.12.2025г.; обезпечение – няма. Анекс 1: дата на сключване 10.02.2025г.; промяна на условията: увеличение на заетата сума от 100 000 лева на 700 000 лева. Други изменения на договорните условия не са предприемани.

-Извършени разходи по облигацията - Дружеството е изразходвало 37 494.20 лв./19 170.48 евро за посочените в проспекта разходи и 73 776.48 лева/ 37 721.32 евро за възнаграждение на Довереника на облигационера и 153 361.52 лева/78 412.50 евро за застраховка към ЗАД Армеец. Общо извършени разходи са 264 632.20 лева/ 135 304.30 евро, свързани с емисията на облигацията. Тази сума включва разходи по самата емисия, както и допълнителни разходи като възнаграждение на довереника на облигационерите и застраховката на емисията.

*Разликата между нетният размер на постъпленията от емисията- 29 299 955.80 лева/14 980 829.52 евро и изразходваните средства 29 384 149 лева/ 15 023 877 евро в размер на 84 193 лева / 43 047 евро е покрита със собствени средства на Емитента.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели.

Набраните средства от настоящата облигационна емисия са достатъчни да покрият всички предлагани предназначения. Към датата на проспекта по описаните предназначения са разходвани 15 000 000 евро./29 337 450 лева, включително разходите възникнали при пласиране на облигационния заем – 19 170.48 евро / 37 494.20 лв Нетният размер на постъпленията от емисията в "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД възлиза на 14 980 829.52 евро/29 299 955.80 лева.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните активи. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и

след това от цените на притежаваните активи.

Първото лихвено плащане на настоящата облигационна емисия с дата на падеж 26.05.2025 г. е извършено на 27.06.2025 г. В бъдеще Емитентът не очаква да има повече забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Към датата на проспекта, към-датата на изготвяне на коригирания проспект и към настоящия момент- няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да са налице конфликти на интереси, свързани с допускането до търговия.

1. РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Групата могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книги на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

Систематични рискове – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобразят с тях, но не би могъл да им влияе;

Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността, като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически колебания, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и други. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Според прогнозата на БНБ за основни макроикономически показатели, която е изготвена към 15 януари 2025 г., и се основава на допускания за развитието на глобалната икономическа активност, динамиката на цените на основни стокови групи на международните пазари и за лихвените проценти на паричният пазар в еврозоната към 12 декември 2024 г. растежът на външното търсене на български стоки и услуги през 2024 г. ще бъде по-нисък спрямо заложеното в макроикономическата прогноза от ноември 2024 г. Допусканията предполагат външното търсене да нарасне с 1.3% през 2024 г., след което растежът му да се ускори до 2.9% през 2025 г. и до 3.4% през 2026 г. Очакванията на пазарните участници за цените в евро на енергийните суровини на международните пазари през 2025 г. са те да се понижат, главно по линия на петрола, докато цените на природния газ и електроенергията се очаква да останат по-високи спрямо 2024 г.

В техническите допускания се предполага съществено повишение на цените в евро на неенергийните суровини на международните пазари през 2025 г., което ще бъде най-силно изразено при селскостопанските суровини и определени групи хранителни продукти. В резултат на това се очаква претеглените по значимост за международната търговия на България цени на суровините в евро да нараснат с темпове малко над 4.0% през 2025 г. и с между 2.0% и 2.6% през 2026 г.

Растежът на реалния БВП се очаква да се ускори до 2.5% през 2025 г. и до 3.0% през 2026 г., като тази динамика ще се определя главно от прогнозираното преминаване на инвестициите и на износа на стоки и услуги от спад през 2024 г. към растеж през останалата част от прогнозния хоризонт. Частното потребление се очаква да нараства с високи темпове през периода 2024–2026 г. и да бъде компонентът на БВП с най-висок положителен принос за растежа, което е в съответствие с прогнозираното увеличение на заетостта и на реалния разполагаем доход на домакинствата.

Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се ускори до 3.5% в края на 2025 г. (спрямо 2.1% в края на 2024 г.), а средногодишната инфлация да възлезе на 3.3% (2.6% през 2024 г.). Основните групи, които ще допринасят за ускоряването на инфлацията, са храните, стоките и услугите с административно определяни цени и тютюневите изделия, които заедно с групата на услугите се очаква да имат най-висок положителен принос за общата инфлация в края на 2025 г. Прогнозираното нарастване на разходите за труд и силното потребителско търсене се очаква да продължат да оказват проинфлационен натиск в средносрочен план. Според прогнозата годишната инфлация в края на 2026 г. ще се забави до 2.1%, което ще се дължи най-вече на групите на храните и стоките и услугите с административно определяни цени, докато инфлацията при услугите се очаква да се запази на ниво, близо до това от 2024 г. Рисковете пред прогнозата за растежа на реалния БВП се оценяват като балансирани за 2024 г., докато за 2025 г. и 2026 г. преобладават рисковете за реализиране на по-нисък растеж спрямо този в базисния сценарий с оглед на продължаващите глобални геополитически конфликти и наличието на ограничения със структурен характер в икономиките на някои от основните търговски партньори на България. Значителен вътрешен риск за реализиране на по-ниска икономическа активност произтича от вероятността за по-бавно от заложеното в базисния сценарий допускане за изпълнение на инвестиционни проекти, финансирани както с национални средства, така и със средства от ЕС. В допълнение, съществуват рискове за реализиране на по-висока и устойчива инфлация в България, което е предпоставка за по-ограничен растеж на частното потребление. **Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.**

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе пандемия на нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

Политически риск

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

☐ риск от политическа дестабилизация,

- промени в управлението,
- законодателната политика,
- икономическата политика,
- данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Политическата обстановка в страната към настоящия момент е стабилизирана. На 27 октомври 2024 г. бяха проведени седми парламентарни избори в рамките на едва 3 години. Това отдалечи страната ни от присъединяване към Еврозоната. На 16.01.2025 г. беше избрано ново редовно правителство с премиер Росен Желязков. В него са включени представители от ГЕРБ-СДС, БСП и „Има такъв народ“. Това внесе стабилност в страната. На 4.06.2025г. официално беше обявен конвергентния доклад относно началото на 2026г. е реално за присъединяването ни към Еврозоната.

През месец декември 2023 г. Народното събрание прие Закон за държавния бюджет на Р България за 2024 г. През периода 2024-2025 г. данъчната политика беше и ще е ориентирана към подобряване на събираемостта на приходите, предотвратяването на възможности за укриване и невнасяне на данъци и осигуровки и намаляване на административната тежест и разходите за бизнеса и гражданите. По отношение на политиката на доходите от 01.01.2024г. минималната работна заплата беше увеличена на 933лв. , а от началото на 2025г. вече е 1077лв. Ефектите от размера на прогнозната минимална работна заплата за 2024 г. и 2025 г. са разчетени в индикативен размер, в съответствие с чл. 244 от Кодекса на труда, като 50 % от прогнозната средна заплата в съответната година. От 01.01.2025г. минималната работна заплата се увеличи на 1077лв. На 21.03.2025г. Парламентът прие Закона за държавния бюджет за 2025г., в който е заложено и увеличение на максималния осигурителен доход от 01.04.25г.

По отношение на средствата от ЕС стойността на приходите е съобразена с профила на плащанията към одобрения Национален план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) при допускане, че има забавяне в изпълнението на дейностите, съответно в постигането на заложените в Решението за изпълнение на Плана етапи и цели.

Въз основа на допусканията за периода 2023-2025 г. максималният размер на държавния дълг към края на 2023 г. не надвишава 40,6 млрд. лв., По данни на МФ държавният дълг към края на ноември 2024 г. достига до 47 343,5 млн. лева или 23,5% от БВП, като вътрешните задължения са в размер на 11 935,4 млн. лева, а външните - за 35 408,1 млн. лева. Въз основа на допусканията за ново дългово финансиране през периода 2025-2028 г. в средносрочната бюджетна прогноза, оповестена от Министерството на финансите (МФ), се предвижда държавният дълг да достигне съответно:

- до 59,7 млрд. лв. (27,7% от БВП) през 2025 г.,
- 70,5 млрд. лв. (31,0% от БВП) през 2026 г.,
- 79,5 млрд. лв. (33,5% от БВП) през 2027 г. и
- 87,0 млрд. лв. (35,2% от БВП) през 2028 г.

По критериите за конвергенция (и бюджетна дисциплина, където е и условието за 3% дефицит от БВП), съотношението на държавния дълг спрямо БВП не трябва да надвишава референтната стойност, определена на 60% от БВП. По данни на Евростат от 22.01.25г. България е една от страните/на второ място/ с най-ниско съотношение на държавен (консолидиран) дълг спрямо БВП по тримесечия през 2024 г. (засега няма данни за последното тримесечие на 2024 г.), а именно 24,6% - 48 735,9 млн. лева.

Според данни на Евростат в края на 2024г. съотношението на държавния дълг към brutния вътрешен продукт е 24,6%-едно от най-ниските в Европейския съюз.

През 2023 г. реалният растеж на brutния вътрешен продукт на България достигна 1.8%.

Над 2% годишен ръст на БВП, но и спад в доверието на потребителите се наблюдават през 2024 г., показват данни на НСИ. За периода 2025–2027 г. прогнозата е за леко забавяне в растежа на потреблението на домакинствата в синхрон с динамиката на доходите и кредитната активност, в резултат растежът на икономиката ще бъде в рамките на 2.7–2.6%. Липсата на стабилна дългосрочна икономическа политика създава несигурност при очакванията за формиране на данъчното законодателство, което влияе на Дейността на Емитента.

Военен конфликт на територията на Република Украйна и други конфликти в близкия Изток

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна в началото на 2022г.. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе до рязко поскъпване на основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

Военният конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. Вследствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми, свързани със събираемостта на вземанията. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа също допринесе за негативното влияние на този фактор. След избирането на Доналд Тръмп за президент на САЩ започнаха активни действия от негова страна, както и от страна на европейските лидери, за спиране на военния конфликт. Към настоящия момент текат усилен преговори в тази посока, но все още не се е стигнало до подписване на примирие. Не трябва да се подценява и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона.

Към момента на съставяне на този Документ за допускане Емитентът няма експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си. Горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастване на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

През октомври 2023г. ескалира военния конфликт между Израел и Ивицата Газа, а напрегнатата обстановка в района на Червено море предизвика сътресения в световната икономика, особено в европейската.

През последните месеци на миналата година напрежението ескалира, като обхвана и Ливан. В началото на месец юни Израел нанесе удари на Ирански обекти. От страна на Иран имаше ответна реакция. Впоследствие имаше удари и от страна на САЩ върху ядрени обекти на Иран.

Към настоящия момент обстановката в региона продължава да бъде нестабилна.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

По данни на НСИ са представени всички коефициенти, изследващи безработицата за първото тримесечие на 2025 г.² Коефициентът на безработица е 3.9%, или с 1.1 процентни пункта по-нисък в сравнение с първото тримесечие на 2024 година.

Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години се увеличава с 0.2 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2024 г. и достига 70.4%; Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.3%, като в сравнение с първото тримесечие на 2024 г. намалява с 0.7 процентни пункта..

Безработица

Безработните лица през първото тримесечие на 2025 г. са 116.70 хил., от които 63.0 хил. (53.98%) са мъже и 53.7 хил. (46.02%) - жени. В сравнение с първото тримесечие на 2024 г. броят на безработните лица намалява с 35.8 хил., или с 23.47%. За същия период коефициентът на безработица намалява с 1.1 процентни пункта и достига 3.9%, съответно 3.9% за мъжете и 3.8% за жените. От всички безработни лица 14.2% са с висше образование, 50.9% - със средно, и 34.9% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.4% за висше образование, 3.7% за средно образование и 15.4% за основно и по-ниско образование. Общият брой на заетите лица през първото тримесечие на 2025 г. е 2910.9 хил., от които 1546.10 хил. мъже и 1364.80 хил. жени.. В сравнение с първото тримесечие на 2024 г. броят на заетите лица нараства с 0.12%, в по-голяма степен при жените, за които нарастването е с 0.3%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 52.8%, като при мъжете той е 59.1%, а при жените - 47.2%. През първото тримесечие на 2025 г. в сектора на услугите работят 1 992.9 хил. души, или 68.5% от заетите лица, в индустрията - 780.1 хил. (26.8%), а в селското, горското и рибното стопанство - 137.9 хил. (4.7%).. Към края на май 2025 г. равнището на регистрираната безработица в България е 5.11%, като към същия период са регистрирани 144 959 безработни лица. Това представлява спад в сравнение с предходни периоди. Агенцията по заетостта е отбелязала положителна динамика на пазара на труда през май 2025 г., като над 15 000 души са започнали работа с тяхно посредничество. Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства, би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото й състояние.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, S&P Global Ratings и Fitch Group.

Един от основните ефекти вследствие подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Емитента и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Емитента, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви.

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
S&P Global Ratings	BBB	положителна	23 май 2025	потвърден
Fitch Ratings	BBB	положителна	11 април 2025	потвърден
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	24 януари 2025	потвърден
Scope Ratings	BBB+	положителна	2 август 2024	потвърден

Източник: Министертство на финансите.

Валутен риск

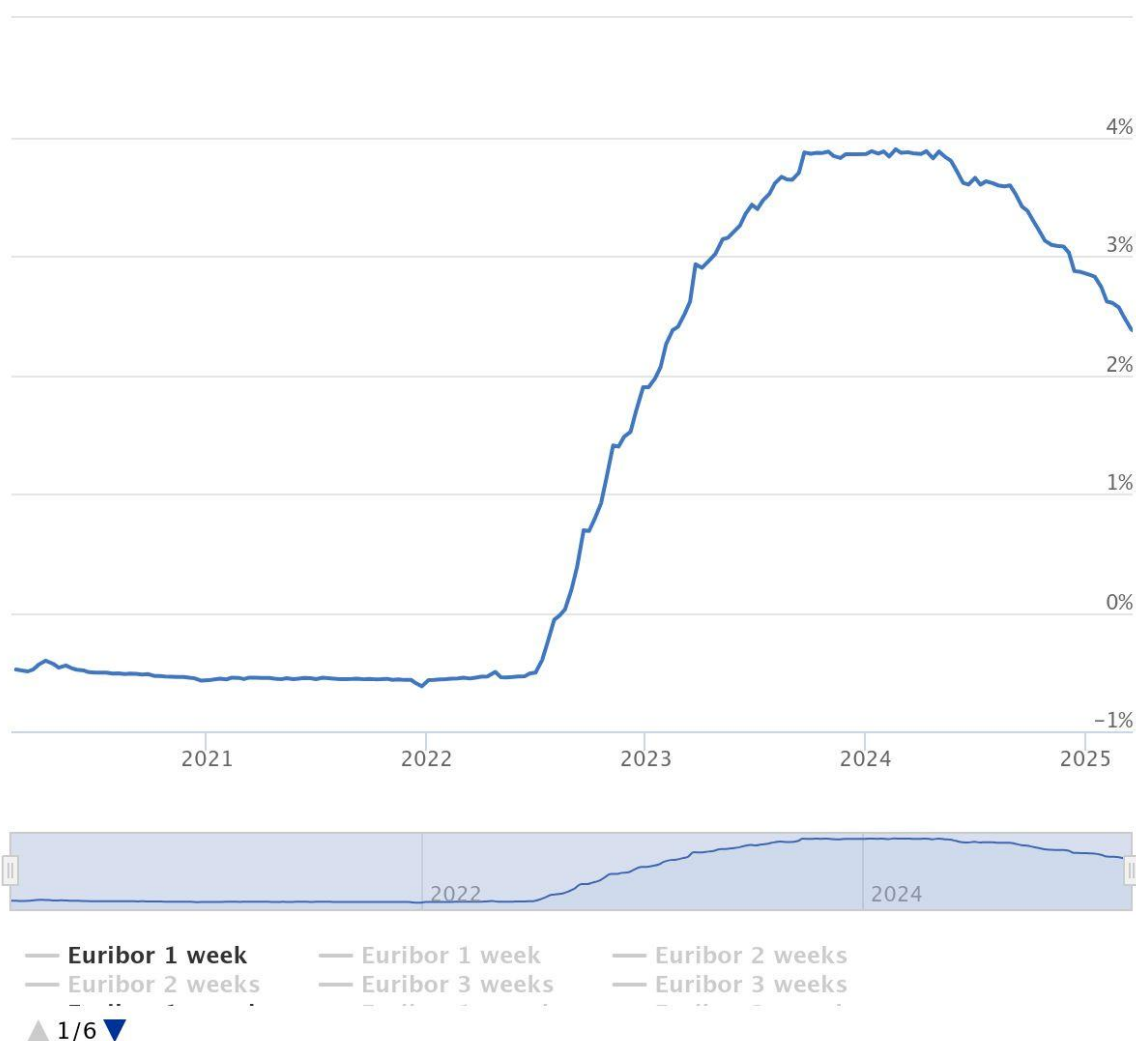
Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен. Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. В България продължава да действа Валутния борд и курса на българския лев е фиксиран към европейската валута (ЕВРО), а пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ). След дълъг период на поддържане на ниски нива на лихвените равнища ЕЦБ предприе политика към повишаване на процентите, като опит да се справи с нарастващата инфлация. През 2024 г. стартира обратен процес - на спад на лихвените равнища, след като беше преценено, че инфлацията не представлява заплаха в същата степен.

Zoom 1m 6m 1y All

From Feb 10, 2020 To Mar 20, 2025

**Euribor 6 months** - Източник:ЕЦБ

Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

Инфлационен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

Инфлацията в страната ни продължава да се забавя. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на тенденцията на намаление на международните цени на суровините, както и на базов ефект от ускореното поскъпване през предходната година.

Индекс на потребителските цени (ИПЦ)

През април 2025 г. месечната инфлация е -0.8%, а годишната инфлация за април 2025 г. спрямо април 2024 г. е 3.5%¹. Инфлацията от началото на годината (април 2025 г. спрямо декември 2024 г.) е 1.9%, а средногодишната инфлация за периода май 2024 - април 2025 г. спрямо периода май 2023 - април 2024 г. е 2.7%.Източник: НСИ

Месечна инфлация

През април 2025 г. цените на стоките и услугите са намалели в следните потребителски групи:

- „Здравеопазване“ - намаление с 8.8%;
- „Съобщения“ - намаление с 3.6%;
- „Транспорт“ - намаление с 2.6%;
- „Развлечения и култура“ - намаление с 1.6%;
- „Жилищно обзавеждане, стоки и услуги за домакинството и за обичайното поддържане на дома“ - намаление с 0.7%;
- „Разнообразни стоки и услуги“ - намаление с 0.3%;
- „Жилища, вода, електроенергия, газ и други горива“ - намаление с 0.1%. По-високи са цените на стоките и услугите в следните потребителски групи:
- „Облекло и обувки“ - увеличение със 7.9%;
- „Хранителни продукти и безалкохолни напитки“ - увеличение с 0.4%;
- „Образование“ - увеличение с 0.3%;
- „Ресторанти и хотели“ - увеличение с 0.3%;
- „Алкохолни напитки и тютюневи изделия“ - увеличение с 0.2% Според Пролетната макроикономическа прогноза на МФ за 2025 г.: „Средногодишната инфлация през 2024 г. според ХИПЦ беше 2.6%. След добре изразен процес на дезинфлация в продължение на почти две години, годишният темп на инфлация в страната започна да се ускорява през четвъртото тримесечие на 2024 г. и в края на годината достигна 2.1%. В началото на 2025 г. инфлацията продължи да се ускорява до 3.9% през февруари 2025 г. Услугите и енергийните стоки допринесоха в най-голяма степен за наблюдаваното увеличение на общия индекс в началото на 2025 г. Изчерпването на благоприятните базови ефекти при цените на енергийните стоки (най-вече при транспортните горива) също имаше влияние. Базисната инфлация 3 се ускори до 3.9% на годишна база през февруари 2025 г. главно поради нарастването на цените на услугите. Предвид наблюдаваните развития, очакваме ускорение на средногодишната инфлация през 2025 г. до 3.6% (при 2.6% за 2024 г.). Годишният темп на инфлация постепенно ще се забави до 2.8% в края на годината. Очаква се най-голям принос да имат услугите, следвани от храните. Енергийните стоки ще имат отрицателен принос предвид очаквания спад на международните цени на суровия петрол. През 2026 г. инфлацията в края на годината ще се забави до 2.6%, а средногодишната инфлация очакваме да се свие до 2.2%. Приносите по основни компоненти на ХИПЦ през 2026 г. ще бъдат подобни на тези през 2025 г. Предвид прогнозираното нарастване на частното потребление, услугите ще запазят водещия си принос, следвани от храните. Поевтиняването на транспортните горива ще бъде по-слабо по линия на очакваната ценова динамика на нефта. Средногодишната инфлация ще продължи да се забавя до 2% през 2028 г. във връзка с низходящата динамика на международните цени. Отрицателният принос на енергийните стоки към инфлацията постепенно ще намалява към края на прогнозния хоризонт. Приносът на компонентите на базисната инфлация, и най-вече услугите, също ще се свива предвид забавящото се нарастване на разходите за труд, но ще остане водещ за формиране на инфлацията.

Източник: Министерство на Финансите

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото и състояние и резултатите от нейните операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА).

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен дружеството може да оказва влияние. Компанията е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена компанията са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на дружеството се осъществява от съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Рискове, специфични за Дружеството:

Бизнес риск

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер. Предметът на дейност на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД е: 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. Основният пазар, на който е представен Емитентът е пазарът на недвижими имоти. Секторът, в който оперира Емитента, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността на Емитента да бъде по-конкурентноспособен в сравнение с другите конкуренти в съответният сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си.

Събираемостта на вземанията на Дружеството се следи регулярно. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

Контрагентен риск

Контрагентният риск е свързан с възможността страна по договор да не изпълни своите договорни задължения в срок или изобщо. Такова неизпълнение може да доведе до загуби за Емитента или да повлияе негативно на паричните потоци и финансовото му състояние. Политиката на Емитента е насочена към подбор на надеждни партньори и прилагане на механизми за контрол и ограничаване на този риск. Въпреки това, основна несигурност, която може да повлияе на дейността на Емитента, произтича от евентуално влошаване на финансовото състояние или неплатежоспособност на ключови контрагенти, включително доставчици, клиенти или финансови институции. Контрагентен риск за Емитента произтича от **възможността „АБАС“ ЕООД да не изпълни задължението си по Предварителния договор, сключен на 25.11.2024 г.**, съгласно който дружеството се ангажира да прехвърли на Емитента 100% от дяловете на новоучредено еднолично дружество с ограничена отговорност, в което ще бъде направена непарична вноска под формата на недвижими имоти. Неизпълнение на тези договорни ангажименти би могло да възпрепятства реализирането на инвестиционните цели на Емитента и да окаже неблагоприятно въздействие върху финансовите му резултати и способността му да обслужва задълженията по облигационната емисия.

Ликвиден риск

Изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Регулаторен риск

На Дружеството не са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегментите, в който оперира, но при възникването на такива е възможно те да затруднят неговата дейност, което да доведе до по-ниска рентабилност и оттам до влошаване на финансовото му състояние и възможността да обслужва задълженията си.

Избор на погрешна стратегия

Бъдещото развитие на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика.

Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки увереността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

Риск бизнесът на Дружеството да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове

Негативна публичност и увреждане на репутацията може да засегне способността на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД да привлече и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността на дружеството.

Риск от невъзможност на Емитента да финансира планираните си инвестиции

Бизнесът на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД изисква извършване на нови инвестиции. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД да редуцира планирани инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД.

Риск от промяна в акционерната структура

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на дружеството, а оттам да окаже съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитентът не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура. Емитентът не очаква тази промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията му.

Риск, свързан с управлението на Емитента

Дружеството разчита на управленския си персонал за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения би довело до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването на дружеството. Замяната на част или целият управленски персонал с нови лица би могла да има същите отрицателни последици.

Рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на дружеството да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, дружеството е зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на дружеството.

Предвид наблюдаваните в последните години проблеми в образователната системата в България и като следствие от това – недостатъчно качествено подготвени кадри, много сектори на националната икономика изпитват недостиг на квалифицирани кадри. Допълнително влияние оказва и демографската криза в страната – застаряващо население и ниска раждаемост. В резултат на тези и други фактори конкуренцията между работодателите е много сериозна. Икономическата дейност на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД е зависима в значителна степен от приноса на определен брой лица. Няма сигурност, че тези ключови служители ще продължат да работят за Емитента и за в бъдеще. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски и оперативни позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните и резултати, както и финансовото и състояние.

Неетично и незаконно поведение

Риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Емитента се осъществяват в български лева. Доколкото има чуждестранните трансакции на Емитента, същите са деноминирани главно в евро, което намалява валутния риск предвид фиксирания курс на лева към еврото в България. За да управлява ефективно валутния риск, Емитента следи паричните потоци, които не са в български лева. Съществуват разработени отделни механизми за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и

получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

Риск от конкуренция в секторите в които дружеството оперира

Секторите, в които оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Съществува риск от осъществяване на сделки между "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

Рискове свързани с дейността на дъщерните дружества

Възможно е дъщерните дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството-майка "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Конкретните рискове, които имат отношение към дейността на дъщерните дружества са: секторни; кредитен; ликвиден; регулаторен; риск от избор на погрешна стратегия; рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители; риск от неетично и незаконно поведение.

1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем и от неплащане на лихвите по облигационния заем

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довело до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Инвеститорите могат да загубят част или цялата си инвестиция ако Дружеството спре да изплаща лихвите или откаже да изплати главницата по този облигационен заем.

Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Дружеството планира да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството възнамерява да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационния заем.

Лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1 %, но не по-малко от 2.50 % и не повече от 5 %.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите облигации на приемлива за тях цена. Този риск ще бъде по-висок в периода преди допускане на Емисията на регулиран пазар, тъй като няма да има публично известни котировки купува и продава и сделките следва да се извършват на извънборсов пазар.

Емитентът е поел ангажимент за регистрация на Емисията на БФБ в рамките на шест месеца от нейното издаване. След регистрацията за търговия този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на облигации или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват облигациите на вторичния пазар и дали той ще бъде ликвиден или не.

Риск при реинвестиране

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото стандартно е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор (КФН) контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на облигации.

Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както

на облигационерите, така и на Емитента. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

Риск от промяна в обезпечението на облигациите

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от м. ноември 2025 г. Замяната на обезпечението с ипотека на недвижими имоти прави обезпечението пряко свързано с пазара на недвижими имоти. Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Дружеството на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Рискове при предсрочно погасяване на облигационния заем по инициатива на емитента

Възможността за предсрочно погасяване на облигационния заем по инициатива на емитента представлява специфичен риск за облигационерите. Ако емитентът реши да погаси заема преди настъпването на договорения падеж, това може да доведе до отклонение от първоначално предвидената инвестиционна стратегия на инвеститорите. Такова събитие може да ограничи възможността за реализиране на очакваната доходност, особено ако предсрочното погасяване настъпи във време, когато пазарните лихвени проценти са по-ниски и опциите за реинвестиране на получените средства са по-неблагоприятни. Предсрочното погасяване може също така да създаде несигурност относно срока на инвестицията и да затрудни управлението на ликвидността и портфейлния риск от страна на инвеститора. При липса на предвидена компенсация или премия за предсрочно погасяване, инвеститорите могат да понесат и директна финансова загуба, свързана с нереализираната част от очакваната възвръщаемост. В този контекст, евентуалното предсрочно погасяване по инициатива на емитента следва да се счита за фактор на несигурност с потенциално неблагоприятно въздействие върху стойността и предвидимостта на инвестицията.

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не е изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг BBB от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка 1.1. „Системни рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

Финансов риск

Настоящата облигация е финансов инструмент, който изисква определено ниво на финансова грамотност за да бъде разбрана и оценена. Неопитни лица или инвеститори с малък опит рискуват да направят грешна преценка за рисковете, както и грешно да оценят стойността на тази облигация. Инвестиция в облигациите на Дружеството носи рискове за неопитните инвеститори.

2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ

2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА

Членовете на Съвета на директорите на “ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ” ЕАД - Андрей Атанасов Андреев, Щилиян Мирославов Ничев и Мила Крумова Вълчева, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на неконсолидираните финансови отчети на Емитента за 2023 и 2024 г. „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД /отговорен счетоводител Самуил Руменов Димитров/, със седалище и адрес на управление: гр. София, гр. София, р-н Оборище, бул. „СИТНЯКОВО“, 48, ет. 7, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2023 г. и за 2024 г. „Финансова счетоводна компания ДОЕМА“ ООД, ЕИК: 121666330, с адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 23 ет.3, офис 7, Регистриран одитор, отговорен за одита на неконсолидираните финансови отчети за 2023 за 2024 г. Емилия Ташева Гюрова, регистриран одитор №0590 с адрес: гр. София бул. „Александър Малинов“ № 23 СИТИ ПОЙНТ Бизнес център ет.3, офис 7, отговаря за вредите, причинени от одитираните от нея финансови отчети. Лицето гарантиращо ценните книжа – „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ” ЕАД.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 6, Приложение 14 и Приложение 21 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

- Теодора Петрова Поповска - Смиленова – Брокер на ценни книжа и член на СД на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 6, Приложение 14 и Приложение 21 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

2.2. ДЕКЛАРАЦИИ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в Проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

Информацията, използвана от трети страни, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);

БНБ – статистика и прогнози от сайта на БНБ (www.bnb.bg);

Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;

Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;

Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)

БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);

Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);

Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)

Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)

2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Годишните неконсолидирани финансови отчети на Емитента за 2023г. и 2024 г. са одитирани от „Финансова счетоводна компания ДОЕМА“ ООД ЕИК: 121666330 ,с адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 23 ет.3, офис 7. Регистриран одитор, отговорен за одитите на неконсолидираните отчети за 2023г. и 2024 г. е Емилия Ташева Гюрова, регистриран одитор №0590 с адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 23 СИТИ ПОЙНТ Бизнес център ет.3, офис 7. Лицето по-горе отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Проспектът не съдържа друга одитирана информация. Към настоящия момент Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети. Емитентът ще започне да изготвя и консолидирани финансови отчети през следващите отчетни периоди.

Няма одитори, които са напуснали, били са отстранени или не са били преизбрани през периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование “ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ” ЕАД.

4.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА, НЕГОВИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР И ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция на вписванията на Република България с ЕИК 175386257. Дружеството е с LEI код 894500JH1BERJXHMD89.

4.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено като “ЕФ ДЖИ СЪРВИСИЗ БЪЛГАРИЯ” ЕАД на 21.03.2007 г. Дружеството е вписано в търговския регистър с вписване № 20081203132952. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

4.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е еднолично акционерно дружество (ЕАД). Дружеството е с LEI код 894500JH1BERJXHMD89. “ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ” ЕАД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

Седалището, адресът на управление, телефонът, електронният адрес за връзка на Дружеството са както следва:

Адрес гр. гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. "Горица" № 6

Телефон + 359 884 131 505

Ел. поща office@imo-investment.com.

Web: www.imo-property.eu

Лице за контакт Андрей Атанасов Андреев

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, ПРОИЗТЕКЛИ ЗА ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.

На 26.11.2024 г. „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕООД емитира **облигационен заем** на стойност **15 милиона евро**, чрез **частно пласиране**, със срок от 7 години и плаваща лихва (6M EURIBOR + 1%, но в граници от 2.5% до 5% годишно). Плащанията по главницата започват след 3 години. Този облигационен заем е предмет на настоящия проспект.

От датата на последния одитиран финансов отчет – 31.12.2024 г. до датата на проспекта, няма съществени промени във финансовото и търговско състояние на емитента.

Дружеството:

- Е преобразувано- с вписване № 20241015153954 в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано преобразуване на “ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ” ЕАД чрез отделяне на Еднолично дружеството с ограничена отговорност – ИП Имоти ЕООД.
- Не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- Няма заведени искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност срещу Емитента;
- Не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества;
- Няма настъпили други съществени промени в предоставяните услуги и дейности от Емитента.

4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА

Няма кредитни рейтинги на Емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им.

4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2024 г., са сключени 3 договора за цесия в общ размер от 6 095 000 лв., чиито параметри са описани в следващата таблица. :

В следващата таблица са описани заемите , които дружеството има към датата на Проспекта

Информация за заеми, които дружеството има към датата на Проспекта:

Кредитодател	Дата на сключване	Основание	Падеж	Първоначален размер	Размер на остатъка на главница	Начислени лихви	Общо	Обезпечени я
"Имо	11.10.2023	Договор за	10.10.2027	500 000.00 лв.	479 257.00 лв.	10 885.59 лв.	490 142.59 лв.	не

Инвестмънт" ЕООД 207373694		паричен заем						
"Парк Уей Пловдив" ЕООД 175163628	31.12.2023	Договор за цесия	31.12.2025	4 680 405.60 лв.	1 930 314.37 лв.	658.44 лв.	1 930 972.81 лв.	не
"Юропиън Канвърджанс Дивелопмънт (Малта) Лимитед" / С 39453	30.04.2024	Договор за паричен заем	29.04.2025	5 830 000.00 лв.	2 631 466.55 лв.	50 861.59 лв.	2 682 328.14 лв.	не
"Ритейл Мениджмънт" АД 200282199	22.08.2024	Договор за паричен заем	21.08.2025	2 000 000.00 лв.	507 487.54 лв.	0.00 лв.	507 487.54 лв.	не
"Имо Инвестмънт" ЕООД 207373694	31.05.2023	Договор за заем	22.05.2033	36 607 700.00 лв.	30 512 700.00 лв.	7 317 634.64 лв.	37 830 334.64 лв.	не
"Имо Инвестмънт" ЕООД 207373694	31.12.2023	Договор за подчинен срочен дълг	22.05.2033	335 000 000.00 лв.	335 000 000.00 лв.	0.00 лв.	335 000 000.00 лв.	не
"РС Билд" ЕООД 102927007	28.02.2025	Договор за цесия	22.05.2033	4 950 000.00 лв.	4 950 000.00 лв.	0.00 лв.	4 950 000.00 лв.	не
"А.М.К. Комерс" АД / 131066608	28.02.2025	Договор за цесия	22.05.2033	505 000.00 лв.	505 000.00 лв.	0.00 лв.	505 000.00 лв.	не
Кепитъл Мениджмънт АДСИЦ 131550438	28.02.2025	Договор за цесия	22.05.2033	640 000.00 лв.	640 000.00 лв.	0.00 лв.	640 000.00 лв.	не

*Дружеството 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 · Специфични условия плащане на задължението Дружеството е получило информация от ръководството на едноличния собственик за намерения на увеличения на записания капитал с гореописаното задължение като към момента на съставяне на Проспекта не са определени срокове, в които това ще се случи. *Източник: "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД*

4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Емитентът е финансирал дейности през 2024 г., съгласно целите заложи в настоящия облигационен заем, обект на настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, свързани с предмета на дейност на Дружеството и в изпълнение на дългосрочната му инвестиционна програма.

Евентуалните нови инвестиции, както и обслужването на текущите задължения, Дружеството планира да извършва с използване на средства от основната си дейност. Очакванията на ръководството на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД са направените инвестиции да започнат да носят доходност, като това ще е основния източник за изплащане на всички задължения, включително и лихвените и главнични плащания по настоящата емисия облигации. При необходимост е възможно някои от инвестициите да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Предметът на дейност на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД е: 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. Основният пазар, на който е представен Емитентът е пазарът на недвижими имоти. Секторът, в който оперира Емитента, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството на ще зависи от способността на Емитента да бъде по-конкурентноспособен в сравнение с другите конкуренти в съответния сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Другият основен пазар, на който е представен Емитентът(през дъщерните си дружества) е ТЪРГОВИЯ НА ЕДРО И ДРЕБНО В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ФРАНЧАЙЗИНГ, ПОСРЕДНИЧЕСКА И ПРЕДСТАВИТЕЛСКА ДЕЙНОСТ, КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ, ПРИДОБИВАНЕ, ИЗГРАЖДАНЕ И ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; СТРОИТЕЛСТВО И СТРОИТЕЛНО ПРЕДПРИЕМАЧЕСТВО В Т.Ч. ПРОЕКТИРАНЕ, ОБЗАВЕЖДАНЕ И ОБОРУДВАНЕ НА СТРОИТЕЛНИ ОБЕКТИ Секторът се отличават с изключително висока степен на конкуренция, вътрешна и международна. Бъдещият успех на Дружеството на и в този сегмент ще зависи от способността на Емитента да бъде по-конкурентноспособен в сравнение с другите конкуренти в съответния сегмент.

Дъщерни дружества в Групата на Емитента са:

- **„ИП Имоти“ ЕООД**

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговски регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел под ЕИК 208019969. Основната му дейност през отчетния период е свързана с отдаване под наем на собствени недвижими имоти. През 2012г. дружеството е придобило имоти, находящи се в гр. Бургас, ул. „Индустиална“ 94. Имотите представляват самостоятелни обекти в сграда (офиси, магазини, паркоместа) и са част от т.нар. „Бизнесцентър ВАЯ“. На 03.06.2024г. дружеството е сключило предварителен договор с „Премиум Пропърти Инвест“ АД СИЦ. Предмет на договора представляват 100% от дяловете на дружество, което е учредено след подписване на предварителния договор. Дружеството е „ИП Имоти“ ЕООД, което е учредено чрез отделяне по смисъла на ТЗ. Отделен е гореописаният актив – имотите в „Бизнесцентър ВАЯ“.

- **Ритейл Мениджмънт АД – 97.13%**

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Търговски регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел под ЕИК 200282199. Основната му дейност през отчетния период е ТЪРГОВИЯ НА ЕДРО И ДРЕБНО В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, ФРАНЧАЙЗИНГ, ПОСРЕДНИЧЕСКА И ПРЕДСТАВИТЕЛСКА ДЕЙНОСТ, КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ, ПРИДОБИВАНЕ, ИЗГРАЖДАНЕ И ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ; СТРОИТЕЛСТВО И СТРОИТЕЛНО ПРЕДПРИЕМАЧЕСТВО В Т.Ч. ПРОЕКТИРАНЕ, ОБЗАВЕЖДАНЕ И ОБОРУДВАНЕ НА СТРОИТЕЛНИ ОБЕКТИ, КАКТО И ВСИЧКИ ОСТАНАЛИ ДЕЙНОСТИ, КОИТО НЕ СА ЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНА.. Участието в капитала на „Ритейл Мениджмънт“ АД е в резултат на две отделни групи от трансакции

1) Чрез увеличение на капитала и покупка на акции

През второто тримесечие на 2024г., с решение на акционерите капиталът на „Ритейл Мениджмънт“ АД е увеличен и е допуснат нов акционер. Вписването е отразено в ТР на 06.06.2024г. В резултат на това „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД има възможност и придобива 583 броя акции с номинал от 100 лева, което представлява 28.39% от капитала „Ритейл Мениджмънт“. На 25.06.2024г. между „Имо Пропърти“ и „Сиенит Холдинг“ АД с ЕИК 115802861 е сключен договор за прехвърляне на 70 броя акции. С това броят на притежаваните от „Имо Пропърти“ акции се увеличава до 653 или 31.81% от капитала.

2) Участието в капитала е увеличено до 97.13% чрез непарична вноска. Вземане на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД от „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, в размер на 4 680 405,60 лв. /четири милиона шестстотин и осемдесет хиляди четиристотин и пет лева и шестдесет стотинки/, произтичащо от Договор за предоставяне на подчинен срочен дълг от 31.12.2023г., по силата на който „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД е предоставило същата сума на „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД чрез преобразуване в подчинен срочен дълг на вземане, придобито по силата на Договор за цесия от 31.12.2023 г., съгласно който цедентът „ПАРК УЕЙ ПЛОВДИВ“ ЕООД, ЕИК 175163628, е прехвърлил на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД част от вземането си от „РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ“ АД по Рамков договор за предоставяне на временна финансова помощ от 30.06.2019г., в размер на 4 680 405,60 лв., в т. ч. главница в размер на 4 602 162,80 лв. и начислена лихва към 31.12.2023 г. в размер на 78 242,90 лв., срещу цена от 4 680 405,60 лв. Стойност: 4680378 лв.

Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20241106111841-3/19.11.2024

Съгласно одитирания индивидуален годишен финансов отчет на Дружеството за 2024 г. натрупаните загуби от Емитента за предходните периоди са над 360 млн. лв. В тази връзка следва да се има предвид предисторията на дружеството, преди придобиването му от страна на „Имо Инвестмънт“ ЕООД. Дружеството е част от групата на „Юробанк България“. Дейността му е основно свързана с придобиването на имоти, които са обявени на публична продажба по изпълнителни дела на банката. Финансирането на дължимите цени по тези продани е осигурявано чрез банков заем от групата „Юробанк“. По този начин е натрупано задължението, което е със значителен размер. Става дума за имоти, които преобладаващо са придобити в периода 2010-2014г., последните покупки са от 2019г. В следствие голяма част от имотите са продадени, но са реализирани загуби в дългосрочен план, които са в резултат на разходите за лихви и обезценка на имотите, поради по-бавната им продажба. При придобиването от страна на „Имо Инвестмънт“ в дружеството са останали имоти на около 300 локации в цялата страна. Върху инвестиционните имоти, собственост на емитента, няма учредени тежести. Финансовият резултат през 2024г. е негативен, което се дължи основно на разходите за лихви, дължими към „Имо Инвестмънт“ (дружество-майка). Следва да се има предвид, че след придобиване на вземането е извършена трансформация на част от него в ПСД/подчинен срочен дълг/. Това от една страна води до положителен капитал на дружеството, от друга – дава приоритет на другите кредитори на дружеството. Тоест дружеството-майка е заявило необходимата подкрепа към дъщерното си дружество. Имотите остават основен актив, служещ за генериране на средства чрез реализацията им. Дейността се допълва от операции с финансови инструменти, което е предпоставка за по-добра ликвидност и подобрене на резултата. На оперативното ниво дружеството е на печалба, общият резултат е негативен поради финансовите разходи, които обаче са основно към „Имо Инвестмънт“. Дружеството-майка и емитента извършват периодични анализи на приходите и разходите, както и са идентифицирани губещи дейности или звена, съответно се правят и пазарни анализи спрямо конкуренцията.

През 2024 г. приходите за основните категории продукти, които продават и/или услуги, които предоставя емитента, са следните:

	31 декември 2024 г.	31 декември 2023г.
	Хил. лв.	Хил. лв.

Печалба от продажба на инвестиционни имоти	3 240	2 505
Приходи от наеми	20	25
Общо	3 260	2 530

Източник: "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

Оповестените данни за 2023г. и за 2024 г. са одитирани и са на индивидуална база.

"ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, както и дъщерните му дружества, не планират да разработват и внедряват нови продукти или дейности.

Към настоящия момент Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети. Емитентът ще започне да изготвя и консолидирани финансови отчети през следващите отчетни периоди.

5.2. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ДЕКЛАРАЦИИ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, дружеството не е правило изявления за конкурентната си позиция.

5.3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Вид на обекта	Местоположение	Площ на парцела в кв.м.	РЗП сгради в кв.м.	Функционално предназначение	Дата на придобиване	Начин на придобиване	Балансова с-т 31.12.2024
търговски комплекс	Благоевград, Петрич, с. Чучулигово, с. Чучулигово	4 280.00	2 060.00	парцел + търговски комплекс	04.02.2011	ПВ	521 033 лв.
къща	Благоевград, Разлог, с. Добърско, с. Добърско	403.00	802.00	имот, ведно с къща за гости (недовършена)	30.11.2011	ПВ	130 258 лв.
ресторант/бар /кафе	Благоевград, Банско, Банско, ул. "Вардар" 8	-	131.45	бар/кафе - сутеренен етаж на жилищна сграда	21.11.2011	ПВ	106 984 лв.
ваканционен	Благоевград, Банско, Банско, к-с "Свети Иван"	-	7 957.98	121 броя апартаменти в комплекс "Свети Иван"	30.06.2011	НА	7 854 372 лв.
къща	Благоевград, Петрич, с. Кулата, с. Кулата	870.00	805.00	имот, ведно с къща (недовършена)	15.12.2011	ПВ	191 671 лв.
офис	Благоевград, Банско, Банско, ул. "Лазар Герман"	-	138.42	офис № 4 + 17.36 кв.м. ИЧ от общите части в сградата	10.04.2013	ПВ	177 003 лв.
УПИ	Благоевград, Банско, Банско, ул. "Тодор Каблешков" 1	95.50	-	1/2 ИЧ от УПИ	29.10.2012	ПВ	9 192 лв.
етаж от сграда	Благоевград, Банско, Банско, ул. "Тодор Каблешков" 1	-	97.00	част от 1-ви етаж от къща за гости	29.10.2012	ПВ	98 183 лв.
УПИ	Благоевград, Разлог, Разлог, м. Кукурево	3 279.00	-	УПИ, незастроен имот за жилищни нужди	29.12.2012	ПВ	224 138 лв.
съблекалня	Благоевград, Банско, Банско, м. Страгите	-	22.05	помещение за преобличане на партерен етаж	20.04.2013	ПВ	10 953 лв.

съблекалня	Благоевград, Банско, Банско, м. Страгите	-	26.50	помещение за преобличане на партерен етаж	29.01.2013	ПВ	13 104 лв.
ваканционен	Благоевград, Разлог, Разлог, м. Бельов баир	4 426.00	927.13	имот (к-с "Две реки"), ведно с една от сградите в него	08.07.2013	ПВ	855 676 лв.
къща	Благоевград, Разлог, с. Добърско, с. Добърско	2 268.50	715.62	имот, ведно със сграда (къща с дърводелски цех)	10.07.2014	ПВ	313 324 лв.
промишлен	Благоевград, Разлог, с. Горно Драглище, с. Горно Драглище	-	302.00	втори етаж от сграда (шивашки цех)	28.10.2014	ПВ	69 041 лв.
СПА център	Благоевград, Банско, Банско, м. Страгите	-	249.25	СПА помещение на партерен етаж	18.03.2014	ПВ	125 173 лв.
фитнес	Благоевград, Банско, Банско, м. Страгите	-	69.67	помещение за фитнес, на партерен етаж	18.03.2014	ПВ	42 050 лв.
ваканционен	Благоевград, Банско, Банско, к-с "Свети Иван"	12 094.00	7 086.90	УПИ, ведно с 27 онекта (СПА, ресторанти и др.)	08.07.2015	ПВ	4 080 253 лв.
произв.оборудване	Благоевград, Разлог, Разлог, -	-	-	производствено оборудване ("Балканстрой")	27.09.2016	покупка	4 613 727 лв.
офис	Благоевград, Разлог, Разлог, м. Черни ниви	6 299.00	535.23	к-с "Три планини": имот, ведно със сграда (рецепция, ресторант)	23.11.2016	НА	424 611 лв.
магазин	Благоевград, Разлог, Разлог, Пирин Голф Клуб	-	2 589.04	множество паркоместа и зъболекарски кабинет (77,15 кв.м.)	26.01.2017	ПВ	740 086 лв.
ваканционен	Благоевград, Банско, Банско, к-с "Свети Иван"	-	226.15	4 броя апартаменти в комплекс "Свети Иван"	28.12.2016	НА	223 206 лв.
промишлен	Благоевград, Разлог, Разлог, ул. "Гоце Делчев"	14 246.00	14 050.00	произв. предприятие "АЛМА" (пром.сгради и администрация)	22.12.2016	НА	3 247 265 лв.
промишлен	Благоевград, Разлог, Разлог, м. Габавица	19 743.00	8 667.00	произв.о предприятие "Габавица" (няколко промишлени сгради)	22.12.2016	НА	1 982 038 лв.
апартамент	Бургас, Несебър, Слънчев бряг, к-с "Планета" А	-	157.76	студио 216А и студио 216S в хотел "Планета"	22.09.2010	ПВ	193 236 лв.
магазин	Бургас, Несебър, Несебър, ул. "Еделвайс" 1	-	45.20	магазини № 36, 37 и 44	19.10.2010	ПВ	112 656 лв.
автосервиз	Бургас, Бургас, Бургас, ул. "Индустриална" 94	275.00	300.30	имот, ведно със сграда в него (автосервиз)	08.12.2010	ПВ	231 766 лв.
УПИ	Бургас, Поморие, Поморие, ул. "Княз Борис І" 181	86.00	-	86/450 ИЧ от УПИ	01.08.2011	ПВ	16 625 лв.

хотел	Бургас, Царево, с. Лозенец, ул. "Младост" 11	433.00	663.00	имот, ведно с 4-етажна сграда (хотел)	28.04.2011	ПВ	824 774 лв.
поземлен имот	Бургас, Несебър, Несебър, м. Бостанлъка	2 752.00	-	УПИ, незастроен имот за курортно-реакционен обект	21.07.2011	ПВ	226 290 лв.
поземлен имот	Бургас, Поморие, Каблешково, м. Рекица	10 501.00	-	ПИ, земеделска земя, лозе, кат. 7	21.07.2011	ПВ	89 577 лв.
УПИ	Бургас, Бургас, с. Рудник, с. Рудник	4 008.00	-	2 броя УПИ, съседни, за складова база	13.07.2011	ПВ	125 760 лв.
поземлен имот	Бургас, Бургас, Бургас, ТЕЦ "Лозово" 79	2 678.00	-	ПИ, земеделска земя, пасище, кат. 3	29.08.2011	ПВ	79 016 лв.
поземлен имот	Бургас, Бургас, Бургас, ТЕЦ "Лозово" 79	2 988.00	-	ПИ, земеделска земя, пасище, кат. 3	29.08.2011	ПВ	88 208 лв.
апартамент	Бургас, Бургас, Бургас, к-с Меден рудник	-	1 466.81	апартамент (1-ви етаж), магазин (партер) и 18 паркоместа (ниво - 1)	14.07.2011	НА	904 963 лв.
поземлен имот	Бургас, Царево, с. Синеморец, с. Синеморец	2 500.00	-	поземлен имот, земеделска земя	27.09.2011	ПВ	146 101 лв.
поземлен имот	Бургас, Поморие, Каблешково, м. Рекица	5 005.00	-	УПИ, ниско застрояване до 10 м.	13.10.2011	ПВ	90 946 лв.
поземлен имот	Бургас, Поморие, Каблешково, м. Ракица	2 000.00	-	УПИ, ниско застрояване до 10 м.	13.10.2011	ПВ	38 139 лв.
поземлен имот	Бургас, Поморие, Каблешково, м. Давалии	4 684.00	-	УПИ, ниско застрояване до 10 м.	13.10.2011	ПВ	85 079 лв.
УПИ	Бургас, Бургас, Бургас, к-с Меден рудник	1 764.00	---	имот с право на строеж (обектът е незавършен)	23.11.2011	ПВ	144 145 лв.
къща за гости	Бургас, Приморско, Приморско, ул. "Иглика" 4А	775.00	1 241.00	имот, ведно с къща за гости в него с ресторант и магазин	08.06.2012	ПВ	621 758 лв.
промишлен	Бургас, Средец, с. Факия, м. Над фермата	5 866.00	1 386.00	имот ведно с промишлени сгради	11.08.2012	ПВ	250 346 лв.
магазин	Бургас, Несебър, Несебър, м. Кокалу	52.81	180.00	магазин на ниво сутерен	03.08.2012	НА	184 435 лв.
магазин	Бургас, Несебър, Слънчев бряг, к-с "Слънчев бряг" 1	-	74.00	магазин (фризьорски салон), на ниво партер	16.11.2012	ПВ	76 473 лв.
СПА център	Бургас, Несебър, Слънчев бряг, к-с "Слънчев бряг" 1	-	309.00	СПА помещение на партерен етаж	16.11.2012	ПВ	319 583 лв.
офис	Бургас, Несебър, Слънчев бряг, к-с "Слънчев бряг" 1	-	47.00	рецепция с офис	16.11.2012	ПВ	45 962 лв.
ресторант/бар /кафе	Бургас, Несебър, Слънчев бряг, к-с "Слънчев бряг" 1	-	27.00	обект в сграда - лоби бар на ниво партер	16.11.2012	ПВ	24 839 лв.

УПИ	Бургас, Несебър, с. Кошарица, м. Бунков лонгоз	4 103.00	-	УПИ, за друг реакционен обект	12.12.2012	ПВ	67 476 лв.
поземлен имот	Бургас, Бургас, Бургас, м. Мадика	4 048.00	-	ПИ, земеделска земя, друг вид нива	12.06.2013	ПВ	96 814 лв.
УПИ	Бургас, Бургас, Бургас, кв. Меден рудник	1 081.00	-	УПИ, ниско застрояване до 10 м.	29.03.2013	ПВ	168 397 лв.
апартамент	Бургас, Несебър, Слънчев бряг, к-с "Планета" А	-	82.00	апартамент 508А в хотел "Планета"	08.04.2014	ПВ	100 921 лв.
хотел	Бургас, Обзор, Обзор, р-н Южен плаж	140.45	411.33	2 броя апартамента в к-с "Аврора"	18.09.2015	НА	367 892 лв.
УПИ	Варна, Бяла, с. Горица, м. Фрапсаки	8 739.00	-	УПИ, за друг вид производствен и складов обект	15.11.2011	ПВ	297 482 лв.
промишлен	Варна, Долни чифлик, с. Пчелник, с. Пчелник	-	1 200.00	консервна фабрика	07.10.2011	ПВ	0 лв.
УПИ	Варна, Долни чифлик, с. Пчелник, с. Пчелник	14 200.00	-	УПИ, за друг вид производствен и складов обект	07.10.2011	ПВ	143 949 лв.
апартамент	Варна, Варна, Варна, ул. "Средна гора" 5	-	80.00	ателие № 1, 1-ви етаж	07.10.2011	ПВ	105 810 лв.
апартамент	Варна, Варна, Варна, ул. "Средна гора" 5	-	60.00	ателие № 2, 1-ви етаж	07.10.2011	ПВ	82 145 лв.
ресторант/бар /кафе	Варна, Варна, Провадия, ул. "Дунав" 37	-	202.31	обект в сграда - клуб ресторант на ниво сутерен	28.12.2011	ПВ	122 631 лв.
магазин	Варна, Варна, Варна, ул. "Братя Миладинови" 156	-	109.81	2 броя магазини с площ 75 кв.м. и 34,81 кв.м.	15.12.2011	НА	222 573 лв.
УПИ	Варна, Долни чифлик, с. Шкорпиловци, м. Пукнат камък	4 329.00	-	УПИ, ниско застрояване до 10 м.	25.04.2012	ПВ	447 689 лв.
УПИ	Варна, Бяла, Бяла, м. Фрапсаки	3 001.00	-	УПИ за жилищно строителство	27.02.2012	ПВ	247 217 лв.
поземлен имот	Варна, Аврен, с. Близнаци, м. Корията	13 693.00	-	ПИ, земеделска земя, за друг вид застрояване	02.03.2012	ПВ	298 655 лв.
поземлен имот	Варна, Аксаково, с. Генерал Кантарджиево, м. Чортлен	6 003.00	-	ПИ, земеделска земя, за друг вид застрояване	03.07.2012	ПВ	69 236 лв.
поземлен имот	Варна, Аксаково, с. Генерал Кантарджиево, м. Чортлен	7 000.00	-	ПИ, земеделска земя, за друг вид застрояване	03.07.2012	ПВ	80 776 лв.
хотел	Варна, Дългопол, с. Аспарухово, м. "Голямото буче"	14 782.00	1 604.00	имот, ведно със сграда в него (хотел/хижа "Чудните скали")	17.01.2013	ПВ	671 241 лв.
етаж от къща	Варна, Варна, Варна, ул. "Браила" 12	50.00	204.00	2-ри етаж от къща, ведно с ИЧ от парцела	08.05.2013	ПВ	182 479 лв.
къща	Варна, Долни чифлик, с. Шкорпиловци, с. Шкорпиловци	461.50	197.00	1/2 ИЧ от УПИ ведно с 2-етажна къща	20.09.2013	ПВ	114 416 лв.

поземлен имот	Варна, Аксаково, с. Генерал Кантарджиево, с. Генерал Кантарджиево	3 000.00	-	ПИ № 110009	27.09.2013	ПВ	36 378 лв.
апартамент	Варна, Варна, Варна, к-с "Чайка ризорт"	52.96	87.30	обект в сграда - апартамент на 1-ви етаж	20.11.2013	ПВ	148 252 лв.
магазин	Варна, Варна, Варна, ул. "Козлодуй" 27-29	-	99.22	обект в сграда - магазин с офис на 1-ви етаж	18.12.2013	ПВ	118 719 лв.
магазин	Варна, Варна, Варна, ул. "Арх. Мирчев" 8	10.00	273.10	обект в сграда - магазин на ниво сутерен	29.01.2014	ПВ	353 223 лв.
лаборатория	Варна, Варна, Варна, к.к. "Чайка"	55.35	94.50	апартамент № 1, преустроен в мед. лаборатория	07.10.2014	ПВ	102 094 лв.
ваканционен	Варна, Варна, Варна, ул. "Петър Слабаков" 2	-	254.75	обект в сграда (клуб в ТЕНЕРА комплекс)	30.12.2019	НА	338 554 лв.
ваканционен	Варна, Варна, Варна, ул. "Петър Слабаков" 2	-	1 133.67	обект в сграда (СПА център в ТЕНЕРА комплекс)	30.12.2019	НА	1 287 914 лв.
поземлен имот	Велико Търново, Велико Търново, Велико Търново, м. Трошана	38 099.00	-	ПИ, земеделска земя, нива, кат. 6	11.01.2011	ПВ	232 939 лв.
промишлен	Велико Търново, Павликени, с. Вишовград, с. Вишовград	4 733.00	925.50	имот, ведно с промишлена сграда в него (винарска изба)	12.05.2011	ПВ	594 572 лв.
офис	Велико Търново, Велико Търново, Велико Търново, ул. "Независимост" 3	-	155.48	офис, 3-ти етаж	24.08.2011	ПВ	203 797 лв.
ресторант/бар /кафе	Велико Търново, Павликени, Бяла черква, ул. "Райко Даскалов"	223.00	243.63	кафе и игрален клуб	29.11.2011	ПВ	143 558 лв.
магазин	Велико Търново, Велико Търново, Велико Търново, ул. "Димитър Рашев" 6	-	171.74	обект в сграда - магазин на ниво партер	29.12.2011	ПВ	200 473 лв.
магазин	Велико Търново, Велико Търново, Велико Търново, ул. "Ален мак" 6	30.00	111.84	обект в сграда - магазин на ниво партер	11.05.2012	ПВ	106 397 лв.
ресторант/бар /кафе	Велико Търново, Велико Търново, Велико Търново, ул. "Христо Донев" 10А	-	240.31	обект в сграда - таверна в сутерен	02.05.2012	ПВ	127 129 лв.
склад	Велико Търново, Лясковец, Лясковец, ул. "Оборище" 1	8 081.00	1 327.00	имот, ведно с 2-етажна масивна сграда в него	30.11.2012	ПВ	325 255 лв.
склад	Велико Търново, Свищов, Свищов, м. Блатото	2 648.00	422.00	имот, ведно с четири сгради в него (склад за петролни продукти)	19.04.2013	ПВ	95 249 лв.
склад	Велико Търново, Свищов, Свищов, м. Блатото	1 717.00	263.00	имот, ведно със сграда в него (склад за стъкла,	19.04.2013	ПВ	32 271 лв.

				навес)			
склад	Велико Търново, Свищов, Свищов, м. Блатото	1 032.00	230.00	имот, ведно със сграда в него (бивша работилница)	19.04.2013	ПВ	30 315 лв.
ресторант/бар /кафе	Велико Търново, Сухиндол, Сухиндол, ул. "Росица"	1 903.00	1 720.00	имот, ведно със сграда (бар и ресторант)	02.10.2013	ПВ	366 718 лв.
магазин	Велико Търново, Свищов, с. Царевец, ул. "Първа"	960.00	733.00	имот ведно с 2- етажна сграда за търговия	26.09.2013	ПВ	145 318 лв.
промишлен	Велико Търново, Горна Оряховица, Горна Оряховица, ул. "Странджа" 6	1 721.00	720.00	имот със сграда за производствена дейност и административн а част	02.12.2013	ПВ	272 838 лв.
промишлен	Видин, Видин, Видин, Западна индустриална зона	2 247.00	1 849.00	имот, ведно с 4- етажна сграда с РЗП 1608 кв.м. (бивш шивавки цех)	07.07.2011	ПВ	631 146 лв.
промишлен	Видин, Видин, Видин, ул. "Теодосий Търновски" 3	1 638.00	857.37	имот, ведно с 3- етажна сграда (промишлени площи и администрация)	08.07.2013	ПВ	338 554 лв.
промишлен	Видин, Видин, Видин, Южна индустриална зона	3 473.00	1 440.00	имот, ведно с промишлена сграда в него	18.12.2012	ПВ	469 790 лв.
промишлен	Видин, Видин, Видин, Южна индустриална зона	4 351.00	357.00	имот ведно със сграда (цех за преработка на риба и хайвер)	15.08.2013	ПВ	486 219 лв.
къща	Видин, Видин, Видин, ул. "Гладстон" 19	315.00	218.00	имот, ведно с 2- етажна къща	14.10.2013	ПВ	110 309 лв.
гора	Видин, Видин, с. Бойница, -	4 000.00	-	гора в землището на с. Бойница	20.06.2019	НА	815 лв.
гора	Видин, Видин, с. Тополовец, -	5 000.00	-	гора в землището на с. Тополовец	20.06.2019	НА	492 лв.
гора	Видин, Видин, с. Макреш, -	44 998.00	-	гора в землището на с. Макреш	20.06.2019	НА	5 380 лв.
гора	Видин, Видин, Белоградчик, -	928 000.00	-	гора в землището на Белоградчик и околни села	19.06.2019	НА	109 375 лв.
гора	Видин, Видин, Димово, -	42 997.00	-	гора в землището на гр. Димово	20.06.2019	НА	7 561 лв.
гора	Видин, Видин, с. Ружинци, -	4 481.00	-	гора в землището на с. Ружинци	19.06.2019	НА	3 367 лв.
гора	Видин, Видин, с. Чупрене, -	316 434.00	-	гора в землището на с. Чупрене	19.06.2019	НА	39 753 лв.
ресторант/бар /кафе	Враца, Козлодуй, Козлодуй, ---	-	110.00	ресторант	13.08.2011	ПВ	71 975 лв.

магазин	Враца, Враца, Враца, ул. "Максим Горки" 7	-	152.00	обект в сграда - магазин № 25, на ниво партер	04.07.2012	ПВ	177 198 лв.
ваканционен	Враца, Враца, с. Згориград, с. Згориград	2 495.00	1 119.00	почивна станция "Строител"	04.04.2013	ПВ	266 384 лв.
поземлен имот	Враца, Враца, с. Паволче, с. Паволче	5 881.00	-	ПИ № 000217, земеделска земя, кат. 8	05.02.2014	ПВ	55 546 лв.
етаж от къща	Габрово, Габрово, Габрово, кв. Гачевци	235.50	127.00	етаж от къща с 1/2 ИЧ от площта на имота	29.11.2010	ПВ	63 760 лв.
УПИ	Габрово, Габрово, Габрово, бул. "Столетов" 223	41 959.00	-	УПИ, за друг вид производствен и складов обект	21.01.2011	НА	875 430 лв.
УПИ	Габрово, Габрово, Габрово, ул. "Тотю Иванов"	7 979.00	-	УПИ, за друг вид производствен и складов обект	21.01.2011	НА	1 169 978 лв.
промишлен	Габрово, Севлиево, Севлиево, ул. "Лозарска"	22 290.00	4 411.00	имот, ведно с множество сгради (Винпром Севлиево)	26.04.2013	НА	1 245 864 лв.
гора	Габрово, Габрово, Габрово, -	630 170.00	-	гора в Габровски регион	20.12.2018	НА	109 109 лв.
гора	Габрово, Трявна, с. Фаревци, -	20 000.00	-	гора в землището на с. Фаревци	29.03.2019	НА	4 029 лв.
гора	Габрово, Дряново, с. Царева ливара, -	31 749.00	-	гора в землището на с. Царева ливада	29.03.2019	НА	13 808 лв.
гора	Габрово, Севлиево, с. Душево, -	43 300.00	-	гора в землището на с. Душево	01.04.2019	НА	5 876 лв.
УПИ	Добрич, Балчик, с. Рогачево, м. Голяма могила	5 920.00	-	УПИ, за вилна сграда	04.01.2011	ПВ	185 999 лв.
апартамент	Добрич, Балчик, с. Краенево, ул. "Дунав" 60	-	70.40	апартамент № 1, 1-ви етаж	17.02.2011	ПВ	73 539 лв.
ресторант/бар /кафе	Добрич, Каварна, Каварна, ул. "Чайка" 3	-	103.82	обект в сграда - кафене	17.02.2011	ПВ	117 154 лв.
УПИ	Добрич, Каварна, с. Божурец, с. Божурец	1 054.00	-	УПИ, ниско застрояване до 10 м.	17.02.2011	ПВ	46 353 лв.
УПИ	Добрич, Каварна, с. Божурец, с. Божурец	504.00	-	УПИ, ниско застрояване до 10 м.	17.02.2011	ПВ	23 470 лв.
УПИ	Добрич, Каварна, с. Божурец, с. Божурец	1 852.00	-	3 броя УПИ	17.02.2011	ПВ	86 252 лв.
УПИ	Добрич, Каварна, с. Божурец, с. Божурец	1 953.00	-	3 броя УПИ	17.02.2011	ПВ	90 751 лв.
УПИ	Добрич, Каварна, с. Божурец, с. Божурец	3 560.00	-	7 броя УПИ	17.02.2011	ПВ	165 659 лв.
къща	Добрич, Каварна, Каварна, Карвуна ризорт	-	144.10	къща № 11 в жилищен комплекс (груб строеж)	06.09.2011	ПВ	83 710 лв.
къща	Добрич, Каварна, Каварна, Карвуна ризорт	-	144.10	къща № 8 в жилищен комплекс (груб строеж)	06.07.2011	ПВ	83 710 лв.

промишлен	Добрич, Добрич, Добрич, бул. "25-ти септември" 49	1 125.00	570.00	имот с 1-етажна производствена сграда и помощна постройка	15.09.2011	ПВ	224 920 лв.
магазин	Добрич, Добрич, Добрич, кв. "Строител", бл. 69	213.03	206.97	обект в сграда - магазин, ведно с ИЧ	14.12.2011	ПВ	113 438 лв.
магазин	Добрич, Добрич, Добрич, ул. "Д-р Иван Пенаков" 15	40.03	231.70	магазин № 3 на ниво партер	20.07.2012	ПВ	311 955 лв.
промишлен	Добрич, Каварна, Каварна, ул. "Нефтяник" 5	2 225.00	1 140.00	имот с производствено предприятие	06.02.2013	ПВ	371 999 лв.
УПИ	Добрич, Балчик, с. Рогачево, с. Рогачево	12 058.00	-	УПИ, ниско застрояване до 10 м.	02.03.2013	ПВ	493 847 лв.
промишлен	Добрич, Добрич, Добрич, ул. "Калиакра"	20 001.00	1 559.00	имот, ведно с промишлени сгради в него (консервен цех)	28.05.2013	ПВ	640 925 лв.
магазин	Добрич, Добрич, Добрич, бул. "25-ти септември"	-	58.54	магазин на ниво партер	18.12.2013	ПВ	101 703 лв.
магазин	Кърджали, Кърджали, Кърджали, ул. "Йордан Йовков" 9	-	87.06	хранителен магазин на ниво партер, ведно с ИЧ от сграда	08.11.2010	ПВ	90 946 лв.
ресторант/бар /кафе	Кърджали, Кърджали, Кърджали, ул. "Райко Жинзифов" 9	-	187.00	обект в сграда - кафе- сладкарница	18.08.2011	ПВ	150 794 лв.
промишлен	Кърджали, Черноочене, с. Петелово, с. Петелово	137 191.00	35 087.00	имот, ведно със стопански сгради (кравеферма)	31.08.2012	ПВ	875 821 лв.
офис	Кърджали, Кърджали, Кърджали, ул. "Републиканска" 85	-	897.11	2-етажна сграда със сутерен и мансарден етаж, смесено ползване	20.02.2013	ПВ	417 179 лв.
УПИ	Кюстендил, Кочериново, с. Мурсалево, с. Мурсалево	830.00	-	УПИ	07.10.2011	ПВ	23 666 лв.
промишлен	Ловеч, Ловеч, Ловеч, ул. "Стара планина" 47	2 391.00	1 218.00	2391/3015 ИЧ от имот, заедно 2- етажна промишлена сграда	07.03.2012	ПВ	263 059 лв.
ресторант/бар /кафе	Ловеч, Априлци, Априлци, ул. "Драгни Стойчев"	605.00	458.70	имот ведно със сграда (ресторант, кафе- клуб, търговски площи)	10.07.2012	ПВ	362 024 лв.
промишлен	Ловеч, Ловеч, Ловеч, ул. "Стефан Караджа" 3	-	77.30	обособена част от 2-ри етаж в сграда	20.09.2013	ПВ	93 098 лв.
промишлен	Ловеч, Априлци, Априлци, м. Острец	4 925.00	2 297.00	имот с многобройни промишлени сгради в него	30.03.2017	НА	415 614 лв.
гора	Ловеч, Ловеч, с. Орешак, -	434 757.00	-	гора в землището на с. Орешак	27.02.2019	НА	58 735 лв.

гора	Ловеч, Тетевен, с. Глогово, -	24 666.00	-	гора в землището на с. Глогово	26.03.2019	НА	4 177 лв.
УПИ	Монтана, Монтана, Монтана, ул. "21-ви век" 5	760.00	-	УПИ	30.03.2011	ПВ	59 262 лв.
склад	Монтана, Монтана, Монтана, ул. "21-ви век" 5	-	946.80	2броя складови сгради, изградени в ИМО № 111	30.03.2011	ПВ	370 043 лв.
ресторант/бар /кафе	Монтана, Лом, Лом, ул. "Бенковски" 2	24.50	126.00	обект в сграда - 1-ви етаж от сграда (ресторант), ведно с ИЧ	18.10.2011	ПВ	88 208 лв.
гора	Монтана, Монтана, с. Главановци, -	182 000.00	-	гора в землището на с. Главановци	14.05.2019	НА	23 552 лв.
хотел	Пазарджик, Пазарджик, Пазарджик, ул. "Иван Шишман" 10	1 558.97	3 837.83	1559/3800 ИЧ от имот, ведно с 3-етажна сграда (недовършена)	11.08.2010	ПВ	752 603 лв.
промишлен	Пазарджик, Пазарджик, с. Черногорово, с. Черногорово	13 149.00	2 432.00	имот, ведно с множество сгради (за хранителна промишленост)	28.12.2012	ПВ	460 402 лв.
поземлен имот	Перник, Радомир, с. Дрен, м. Белата чешма	14 025.00	-	ПИ, земеделска земя, ливада, кат. 5	08.07.2011	ПВ	163 899 лв.
къща	Перник, Радомир, с. Долна диканя, м. Милева	1 200.00	96.00	НУПИ с изградена къща в него (удостоверение за търпимост)	05.10.2011	ПВ	38 921 лв.
поземлен имот	Перник, Радомир, с. Долна диканя, м. Милева	1 200.00	-	НУПИ	05.10.2011	ПВ	12 322 лв.
поземлен имот	Перник, Радомир, с. Долна диканя, м. Милева	1 200.00	-	НУПИ	05.10.2011	ПВ	12 322 лв.
фитнес	Плевен, Плевен, Плевен, кв. Сторгозия	-	294.42	фитнес клуб, на 2-ри етаж в жилищна сграда	09.11.2010	ПВ	369 065 лв.
магазин	Плевен, Плевен, Плевен, кв. "Дружба"	-	32.50	магазин № 9, 2-ри етаж, к-с "Дружба"	17.11.2010	ПВ	44 789 лв.
промишлен	Плевен, Плевен, Плевен, кв. "Дружба"	191.00	163.00	имот ведно със сгради в него (хлебопекарна с магазин)	27.04.2011	ПВ	125 564 лв.
магазин	Плевен, Плевен, Плевен, ул. "Найчо Цанов" 5	55.00	40.66	магазин № 4, на ниво партер, ведно с ИЧ от имота	10.08.2011	ПВ	84 687 лв.
УПИ	Плевен, Плевен, Плевен, м. Чаира	5 000.00	-	УПИ, за друг вид застрояване	21.05.2012	ПВ	147 078 лв.
магазин	Плевен, Плевен, Плевен, кв. "Свобода"	-	15.66	магазин № 2, на ниво сутерен	02.11.2012	ПВ	37 552 лв.
ресторант/бар /кафе	Плевен, Плевен, Плевен, пл. "Възраждане" 1	-	296.53	обект в сграда - кафе-бар на ниво сутерен	14.03.2013	ПВ	306 283 лв.
магазин	Плевен, Плевен, Плевен, ул. "Васил Априлов" 27	-	189.91	магазин № 4 (на ниво сутерен)	03.06.2013	ПВ	192 845 лв.

УПИ	Плевен, Плевен, Плевен, кв. Дружба	1 960.00	-	УПИ, за друг обществен обект, комплекс	23.09.2013	ПВ	125 564 лв.
офис	Плевен, Плевен, Плевен, ул. "Рила" 3	-	110.10	офис № 4, на сутерен и партер	13.11.2013	НА	83 123 лв.
магазин	Плевен, Плевен, Плевен, кв. "Дружба"	-	475.00	сграда - магазин за хранителни стоки	14.07.2014	ПВ	206 144 лв.
промишлен	Плевен, Плевен, Плевен, ул. "Българска авиация" 1	8 970.00	1 806.00	ИЧ от УПИ ведно с 8 сгради в него	18.11.2011	НА	547 241 лв.
офис	Пловдив, Пловдив, Пловдив, ул. "Гладстон" 19А	66.00	216.64	обект в сграда - офис № 3, на две нива	20.05.2010	ПВ	305 696 лв.
магазин	Пловдив, Пловдив, Пловдив, к-с " Остромила" № 49	182.91	144.09	3 броя магазини на 1-ви етаж с площ 40-50 кв.м. всеки	18.10.2010	ПВ	242 132 лв.
търговски	Пловдив, Пловдив, Пловдив, кв. "Остромила" 49	733.05	577.47	самостоятелен обект в сграда (СПА), ведно в ИЧ в сграда и имот	17.09.2010	ПВ	227 072 лв.
поземлен имот	Пловдив, Пловдив, Раковски, кв. Секирово	3 120.00	-	ПИ, земеделска земя, нива, кат. 4	03.10.2011	ПВ	37 161 лв.
поземлен имот	Пловдив, Пловдив, Раковски, кв. Секирово	1 000.00	-	ПИ, земеделска земя, овощна градина, кат. 5	03.10.2011	ПВ	11 931 лв.
ресторант/бар /кафе	Пловдив, Пловдив, Раковски, ул. "Суворов" 1А	-	98.00	сграда - кафене	03.10.2011	ПВ	67 867 лв.
поземлен имот	Пловдив, Пловдив, Раковски, кв. Секирово	1 771.00	-	ПИ, земеделска земя, овощна градина, кат. 5	03.10.2011	ПВ	21 123 лв.
поземлен имот	Пловдив, Пловдив, Раковски, кв. Секирово	9 998.00	-	ПИ, земеделска земя, нива, кат. 4	03.10.2011	ПВ	119 110 лв.
поземлен имот	Пловдив, Пловдив, Раковски, кв. Секирово	3 293.00	-	ПИ, земеделска земя, нива, кат. 5	03.10.2011	ПВ	39 312 лв.
поземлен имот	Пловдив, Пловдив, Раковски, кв. Секирово	9 493.00	-	ПИ, земеделска земя, оризище, кат. 4	03.10.2011	ПВ	113 047 лв.
поземлен имот	Пловдив, Пловдив, Раковски, кв. Секирово	2 691.00	-	ПИ, земеделска земя, нива, кат. 4	03.10.2011	ПВ	32 076 лв.
поземлен имот	Пловдив, Пловдив, Раковски, м. Билюците	6 004.00	-	ПИ, земеделска земя, нива, кат. 4	09.08.2011	ПВ	71 583 лв.
поземлен имот	Пловдив, Пловдив, Раковски, м. Дренаците	8 001.00	-	ПИ, земеделска земя, нива, кат. 4	09.08.2011	ПВ	95 249 лв.
поземлен имот	Пловдив, Пловдив, Раковски, м. Билюците	8 276.00	-	ПИ, земеделска земя, нива, кат. 4	09.08.2011	ПВ	98 574 лв.
поземлен имот	Пловдив, Пловдив, Пловдив, Голямо Конарско шосе	6 302.00	-	ПИ, земеделска земя, нива, кат. 6	12.07.2011	ПВ	67 476 лв.
поземлен имот	Пловдив, Марица, с. Скутаре, м. Чаирите	14 097.00	-	ПИ, земеделска земя, за хранително- вкусова промишленост	26.09.2011	ПВ	262 472 лв.

офис	Пловдив, Марица, с. Желязно, м. "Тепе пара"	23 250.00	108.00	имот, ведно с едноетажна административна сграда	28.09.2011	ПВ	791 133 лв.
магазин	Пловдив, Пловдив, Пловдив, кв. "Тракия", бл. 143	-	248.00	магазин № 2, в жилищна сграда, на ниво партер	18.11.2011	ПВ	210 252 лв.
промишлен	Пловдив, Калояново, с. Калояново, до гара Калояново	26 040.00	4 432.00	имот, ведно с 14 сгради в него	28.11.2011	ПВ	1 060 451 лв.
магазин	Пловдив, Пловдив, Пловдив, ул. "Раковска"	-	89.12	магазин № 5, на 1-ви етаж	16.05.2012	ПВ	221 987 лв.
апартамент	Пловдив, Сопот, Сопот, ул. "Странджа" 13	495.00	2 200.52	имот, ведно с 4-етажна сграда (28 апартамента)	15.07.2013	ПВ	631 929 лв.
склад	Разград, Разград, Разград, ул. "Грънчарска" 2	-	283.19	самостоятелен обект в сграда (склад на две нива)	14.05.2014	ПВ	70 410 лв.
поземлен имот	Русе, Русе, Русе, м. Стари Астарджи	40 017.00	-	УПИ, ниско застрояване до 10 м.	09.07.2010	ПВ	747 909 лв.
магазин	Русе, Русе, Русе, ул. "Чипровци" 21	-	250.34	4 броя магазини на партер етаж (най-големият 125 кв.м.)	06.10.2010	ПВ	343 639 лв.
УПИ	Русе, Русе, Русе, р-н "Слатина"	2 708.00	-	2 броя УПИ (1892+816 кв.м.), ниско застрояване до 10 м.	28.12.2010	ПВ	302 567 лв.
магазин	Русе, Русе, Русе, пл. "Възрожденци" 6	2.78	46.77	магазин № 2 (на ниво минус 1), ведно с ИЧ	09.07.2012	ПВ	67 672 лв.
магазин	Русе, Русе, Русе, пл. "Възрожденци" 6	3.35	28.26	магазин № 3 (на ниво минус 1), ведно с ИЧ	08.10.2012	ПВ	40 877 лв.
магазин	Русе, Русе, Русе, ул. "Борисова" 73	39.30	233.00	магазин № 4, на две нива - партер и сутерен, ведно с ИЧ	12.09.2013	ПВ	289 854 лв.
търговски комплекс	Силистра, Силистра, Силистра, ул. "Баба Тонка"	281.00	588.00	имот + 3-етажна сграда (магазин, ресторант, автомивка)	06.01.2014	ПВ	369 265 лв.
промишлен	Сливен, Сливен, Сливен, Индустриална зона	24 572.00	7 354.00	имот, ведно с 10 сгради в него (бившо предприятие за стъкло)	09.11.2011	НА	1 185 233 лв.
газ/бензиностанция	Сливен, Нова Загора, с. Съдиево, с. Съдиево	920.00	38.00	имот, ведно с газ/бензиностанция	28.02.2012	ПВ	44 397 лв.
офис	Сливен, Нова Загора, с. Съдиево, с. Съдиево	940.00	28.00	имот, ведно с едноетажна сграда в него	28.02.2012	ПВ	32 662 лв.
поземлен имот	Смолян, Смолян, с. Стойките, м. Кармилата	3 066.00	-	7 броя имота със земеделско предназначение	20.10.2011	ПВ	69 432 лв.
ваканционен	Смолян, Смолян, Смолян, ул. "Шумков камък" 8	-	794.48	3-етажна къща за гости, ведно с ИЧ от правото на строеж	26.04.2013	ПВ	458 447 лв.

етаж от къща	София град, Суходол, София, ул. "2-ри юни" 13	290.00	195.33	1-ви етаж от къща, ведно с 1/2 ИЧ от имота	24.12.2010	ПВ	319 974 лв.
ресторант/бар /кафе	София град, Лозенец, София, ул. "Неразделни" 10	-	183.00	обект в сграда - ресторант на ниво сутерен	16.09.2011	ПВ	302 567 лв.
магазин	София град, Гоце Делчев, София, ул. "Луи Айер" 13	-	63.80	магазин № 1, на ниво партер	27.04.2011	ПВ	176 025 лв.
къща	София град, Гърдова глава, София, ул. "Панчерица" 6	813.33	188.62	2-ри и 3-ти етаж от къща, ведно с ИЧ	13.07.2011	ПВ	643 664 лв.
магазин	София град, Студенски град, София, ул. "Акад. Йордан Трифонов" 8	-	59.66	магазин № 29, на 2-ри етаж	19.09.2011	ПВ	119 306 лв.
апартамент	София град, Гърдова глава, София, ул. "Дрян" 4	-	140.68	апартамент № 12, 4-ти етаж с мазе, без разрешение за ползване	04.10.2011	ПВ	248 390 лв.
гараж	София град, Гърдова глава, София, ул. "Дрян" 4	-	15.70	гараж № 8, без разрешение за ползване	04.10.2011	ПВ	10 366 лв.
апартамент	София град, Гърдова глава, София, ул. "Дрян" 4	-	123.56	апартамент № 10, 3-ти етаж с мазе, без разрешение за ползване	07.10.2011	ПВ	189 129 лв.
апартамент	София град, Гърдова глава, София, ул. "Дрян" 4	-	107.98	апартамент № 11, 3-ти етаж с мазе, без разрешение за ползване	07.10.2011	ПВ	163 703 лв.
апартамент	София град, Гърдова глава, София, ул. "Дрян" 4	-	104.03	апартамент № 5, 1-ви етаж с мазе, без разрешение за ползване	07.10.2011	ПВ	154 706 лв.
гараж	София град, Гърдова глава, София, ул. "Дрян" 4	-	17.20	гараж № 4, без разрешение за ползване	07.10.2011	ПВ	10 366 лв.
гараж	София град, Гърдова глава, София, ул. "Дрян" 4	-	18.80	гараж № 6, без разрешение за ползване	07.10.2011	ПВ	10 366 лв.
гараж	София град, Гърдова глава, София, ул. "Дрян" 4	-	18.40	гараж № 11, без разрешение за ползване	07.10.2011	ПВ	10 366 лв.
ресторант/бар /кафе	София град, Студенски град, София, ул. "Франсоа Митеран" 7	-	267.75	дискотека/клуб	05.06.2012	ПВ	446 907 лв.
поземлен имот	София град, Требич, София, м. Чучулица	6 000.00	-	ПИ, земеделска земя, нива	15.01.2013	ПВ	150 990 лв.
поземлен имот	София град, Требич, София, м. Чучулица	6 000.00	-	ПИ, земеделска земя, нива	15.01.2013	ПВ	150 990 лв.
апартамент	София град, Горна баня, София, ул. "Еделвайс"	-	151.00	апартамент № 7, без разрешение за ползване	11.11.2013	ПВ	259 343 лв.
гараж	София град, Горна баня, София, ул. "Еделвайс"	-	16.70	гараж № 1 на ниво партер, без разрешение на ползване	01.04.2013	ПВ	11 539 лв.

гараж	София град, Горна баня, София, ул. "Еделвайс"	-	15.70	гараж № 1 на ниво партер, без разрешение на ползване	01.04.2013	ПВ	11 539 лв.
поземлен имот	София град, Студентски град, София, ул. "Атанас Манчев"	1 717.00	-	УПИ, за друг вид застрояване	23.01.2014	ПВ	816 755 лв.
магазин	София град, Овча купел 2, София, Овча купел 2, до бл. 32	-	65.04	магазин № 1, ведно с ИЧ	16.01.2015	ПВ	108 744 лв.
магазин	София град, Овча купел 2, София, Овча купел 2, до бл. 32	-	11.68	магазин № 5, ведно с ИЧ	16.01.2015	ПВ	20 927 лв.
магазин	София град, Студентски град, София, ул. "Проф. Саздо Иванов"	20.65	27.64	магазин № 20 (на ниво сутерен), ведно с 4,44% ИЧ от имота	12.06.2014	ПВ	45 571 лв.
магазин	София град, Студентски град, София, ул. "Проф. Саздо Иванов"	29.99	40.12	магазин № 21 (на ниво сутерен), ведно с 6,45% ИЧ от имота	12.06.2014	ПВ	66 303 лв.
магазин	София град, Красно село, София, ул. "Дамян Груев" 20	-	101.97	магазин на две нива	13.08.2015	ПВ	232 157 лв.
ресторант/бар /кафе	София град, Красно село, София, ул. "Дамян Груев" 38	-	88.77	обект в сграда - ресторант на ниво сутерен	13.05.2015	ПВ	183 261 лв.
гараж	София град, Красно село, София, ул. "Дамян Груев" 13	-	26.57	гараж на ниво - 1	13.05.2015	ПВ	21 514 лв.
магазин	София град, Студентски град, София, ул. "Проф. Димитър Добрев" 8	-	53.36	магазин № 23, на 1-ви етаж	18.09.2014	ПВ	82 536 лв.
УПИ	София област, Железница, с. Железница, район Панчарево	680.00	-	УПИ, незастроен	21.10.2011	ПВ	56 328 лв.
поземлен имот	София област, Самоков, с. Рельово, с. Рельово	6 600.00	-	ПИ № 069088, земеделска земя, нива, кат. 8	10.07.2012	ПВ	159 400 лв.
поземлен имот	София област, Самоков, с. Рельово, с. Рельово	9 499.00	-	ПИ № 069087, земеделска земя, нива, кат. 7	10.07.2012	ПВ	229 419 лв.
поземлен имот	София област, Чепинци, с. Чепинци, с. Чепинци	4 659.00	-	ПИ, земеделска земя, нива, кат. 5	09.10.2012	ПВ	148 447 лв.
къща	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, м. "Бобоолу"	4 829.00	477.88	имот 1829 кв.м., ведно със сграда (вила) + 3 отделни имота	13.01.2011	ПВ	819 600 лв.
магазин	Стара Загора, Казанлък, Казанлък, ул. "Братя Миладинови" 18	-	86.77	маг. 1.1 / 48,69 кв.м. и маг. 2.1 / 38,08 кв.м., 1-ви етаж, ведно с ИЧ	14.04.2011	ПВ	139 451 лв.
поземлен имот	Стара Загора, Павел баня, с. Долно сахране, м. Ормана	1 000.00	-	ПИ, земеделска земя, ливада, кат. 4	25.03.2011	ПВ	4 498 лв.

поземлен имот	Стара Загора, Павел баня, с. Долно сахране, м. Ормана	3 413.00	-	ПИ, земеделска земя, ливада, кат. 4	25.03.2011	ПВ	15 060 лв.
поземлен имот	Стара Загора, Павел баня, с. Долно сахране, м. Ормана	12 070.00	-	ПИ, земеделска земя, ливада, кат. 4	25.03.2011	ПВ	49 678 лв.
поземлен имот	Стара Загора, Павел баня, с. Долно сахране, м. Ормана	4 678.00	-	ПИ, земеделска земя, ливада, кат. 4	25.03.2011	ПВ	20 341 лв.
поземлен имот	Стара Загора, Павел баня, с. Долно сахране, м. Ормана	2 701.00	-	ПИ, земеделска земя, ливада, кат. 4	25.03.2011	ПВ	11 931 лв.
поземлен имот	Стара Загора, Павел баня, с. Долно сахране, м. Ормана	8 454.00	-	ПИ, земеделска земя, ливада, кат. 4	25.03.2011	ПВ	35 596 лв.
поземлен имот	Стара Загора, Павел баня, с. Долно сахране, м. Ормана	7 624.00	-	ПИ, земеделска земя, ливада, кат. 4	25.03.2011	ПВ	32 467 лв.
склад	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, м. Голиш	3 800.00	1 948.60	имот, ведно с две сгради в него	15.07.2011	ПВ	378 844 лв.
офис	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, бул. "Цар Симеон Велики" 157	-	66.30	офис № 18, 4-ти етаж	26.09.2011	ПВ	107 571 лв.
паркомясто	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, ул. "Христо Ботев" 100	-	15.25	паркомясто № 7	28.11.2012	ПВ	10 366 лв.
офис	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, ул. "Христо Боров" 100	-	72.20	офис № 14, 5-ти етаж	28.11.2012	ПВ	124 782 лв.
магазин	Стара Загора, Казанлък, Казанлък, ул. "Георги Бенковски" 24	-	156.00	магазин А, на две нива, в жилищна сграда	28.12.2012	ПВ	250 542 лв.
поземлен имот	Стара Загора, Казанлък, с. Овощник, с. Овощник	5 907.00	-	НУПИ № 105	04.02.2013	ПВ	87 230 лв.
офис	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, ул. "Индустриална" 1	19.85	32.09	офис № 22, 3-ти етаж, с ИЧ от парцел	06.03.2013	ПВ	22 688 лв.
офис	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, ул. "Индустриална" 1	23.30	37.65	офис № 21, 3-ти етаж, с ИЧ от парцел	06.03.2013	ПВ	26 795 лв.
офис	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, ул. "Индустриална" 1	11.77	19.03	офис № 12	29.05.2013	ПВ	13 495 лв.
офис	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, ул. "Индустриална" 1	14.66	23.68	офис № 13	29.05.2013	ПВ	16 820 лв.
офис	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, ул. "Индустриална" 1	15.66	25.29	офис № 14	29.05.2013	ПВ	17 994 лв.
офис	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, ул. "Индустриална" 1	15.35	24.80	офис № 15	29.05.2013	ПВ	17 602 лв.

офис	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, ул. "Индустириална" 1	22.63	36.56	офис № 16	29.05.2013	ПВ	26 013 лв.
офис	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, ул. "Индустириална" 1	10.66	17.23	офис № 18	29.05.2013	ПВ	12 322 лв.
офис	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, ул. "Индустириална" 1	12.29	19.86	офис № 19	29.05.2013	ПВ	14 082 лв.
магазин	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, бул. "Цар Симеон Велики" 112	-	30.83	магазин № 14, на партера	18.11.2013	ПВ	57 893 лв.
магазин	Стара Загора, Стара Загора, Стара Загора, бул. "Цар Симеон Велики" 112	-	37.25	магазин № 15, на партера	18.11.2013	ПВ	70 019 лв.
промишлен	Търговище, Попово, Попово, Разградско шосе	4 828.00	5 055.00	имот ведно с промишлени сгради (бившо тъкачно предприятие)	09.05.2011	ПВ	491 696 лв.
промишлен	Търговище, Търговище, Търговище, Индустириална зона	7 880.00	169.00	имот, ведно със съоръжения за съхранение на петролни продукти	09.05.2011	ПВ	526 314 лв.
промишлен	Търговище, Търговище, Търговище, Индустириална зона	4 757.00	578.00	имот, ведно с две промишлени сгради	09.05.2011	ПВ	537 071 лв.
търговски комплекс	Търговище, Попово, Попово, ул. "Гагарин" 21А	4 006.00	1 354.00	парцел + търговска зала, ресторант и склад	25.08.2011	ПВ	550 371 лв.
магазин	Търговище, Търговище, Търговище, ул. "Георги Сава Раковски" 63	41.85	87.75	магазин на етаж 1 (с ИЧ от общите части - 101.10 кв.м.)	31.10.2013	ПВ	166 050 лв.
промишлен	Хасково, Хасково, Хасково, ул. "Съединение" 62	1 576.00	626.00	имот, ведно с промишлена сграда (бивш шивашки цех)	17.11.2010	ПВ	370 825 лв.
апартамент	Хасково, Симеоновград, Симеоновград, ул. "Търговска" 6	-	68.42	апартамент № 1 с мазе, на 1-ви етаж	21.01.2011	ПВ	39 703 лв.
магазин	Хасково, Хасково, Хасково, ул. "Македония" 16	-	117.33	магазин на две нива	28.12.2010	ПВ	186 586 лв.
промишлен	Хасково, Димитровград, Димитровград, ул. "Химкомбинатска"	-	1 324.00	2-етажна промишлена сграда	16.12.2011	ПВ	271 665 лв.
УПИ	Хасково, Симеоновград, Симеоновград, ул. "Тунджа" 3	7 722.50	-	УПИ	27.12.2013	ПВ	87 621 лв.
ресторант/бар /кафе	Шумен, Шумен, Шумен, ул. "Генерал Радецки" 50	285.00	235.54	имот ведно с кафене/казино	27.01.2012	ПВ	205 753 лв.

промишлен	Шумен, Смядово, Смядово, Смядово	14 023.00	7 335.00	имот с 9 сгради в него, бивш химически комбинат	27.11.2013	ПВ	219 835 лв.
промишлен	Шумен, Смядово, Смядово, Смядово	1 240.00	605.00	имот с 3 сгради в него, бивш химически комбинат	27.11.2013	ПВ	17 407 лв.
промишлен	Шумен, Смядово, Смядово, Смядово	7 518.00	753.00	имот с 1 сграда в него, бивш химически комбинат	27.11.2013	ПВ	31 293 лв.
промишлен	Шумен, Смядово, Смядово, Смядово	44 565.00	818.00	имот с 4 сгради в него, бивш химически комбинат	27.11.2013	ПВ	59 066 лв.
промишлен	Шумен, Смядово, Смядово, Смядово	2 537.00	284.00	имот с 1 сграда в него, бивш химически комбинат	27.11.2013	ПВ	11 539 лв.
офис	Шумен, Шумен, с. Хитрино, ул. "Шипка" 8	2 040.00	429.00	имот ведно с 1-етажна сграда (354 кв.м.) и два гаража	17.03.2014	ПВ	128 302 лв.
офис	Ямбол, Ямбол, Ямбол, ул. "Ямболен" 18	-	321.00	офиси (на 4-ти етаж)	27.10.2010	ПВ	147 078 лв.
поземлен имот	Ямбол, Ямбол, Ямбол, м. "Старото летище"	9 350.00	-	УПИ, за хранително-вкусова промишленост	09.10.2012	ПВ	165 463 лв.
							77 516 371 лв.

*ПВ - постановление за възлагане в рамките на изпълнително дело

НА - нотариален акт за покупко-продажба

Върху инвестиционните имоти, собственост на Емитента, няма учредени тежести.

Оценка на недвижимите имоти от независим оценител

Имоти, намиращи се в област Благоевград

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
164	Сграда с идентификатор 81832.22.17.1	521 000 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор 81832.22.17	180 500 лв.
	На обща стойност:	521 000 лв.
432	Сграда с идентификатор 21748.501.263.2	130 300 лв.
	в т.ч. ПИ идентификатор 21748.501.263	26 400 лв.
	На обща стойност:	130 300 лв.
555	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.501.2192.1.21	107 000 лв.
597 и 1750	125 бр. самостоятелни обекти, находящи в 8 бр. сгради, построени в поземлен имот с идентификатор 02676.176.118	8 077 600 лв.
1737	27 бр. самостоятелни обекти в сгради, находящи се в поземлен имот с идентификатор 02676.176.118	4 080 300 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор 02676.176.118	730 100 лв.
	На обща стойност:	4 080 300 лв.
653	Сграда в 'УПИ V, с пл. № 288, в кв. 29	191 700 лв.
	в т.ч. 'УПИ V, с пл. № 288, в кв. 29	42 800 лв.
	На обща стойност:	191 700 лв.
738	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор '02676.501.4944.2.18	177 000 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор '02676.501.1582.1	35 400 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор '02676.501.1582.2	39 500 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор '02676.501.1582.3	23 300 лв.

1107 / 1108	в т.ч. ПИ с идентификатор 02676.501.1582	9 200 лв.
	На обща стойност:	98 200 лв.
1153	ПИ идентификатор 61813.527.27	224 100 лв.
1219	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.156.75.1.92	13 100 лв.
1220	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.156.75.1.93	11 000 лв.
	Сграда с идентификатор 61813.64.633.7	855 700 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор 61813.64.633	302 600 лв.
1256	На обща стойност:	855 700 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 21748.501.665	313 300 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор 21748.501.665.1	135 700 лв.
1612	На обща стойност:	313 300 лв.
1613	Втори етаж от сграда в УПИ I, пл. № 261, кв. 29	69 000 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.156.75.1.90	42 100 лв.
1616/ 1617	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.156.75.1.91	125 200 лв.
	На обща стойност:	167 300 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.85.462.9	424 600 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор 61813.85.462	361 400 лв.
1746	На обща стойност:	424 600 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.559.24.1.32	60 000 лв.
	Гараж, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.559.15.1.23	179 000 лв.
	Гараж, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.559.15.1.24	322 100 лв.
	Гараж, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.559.15.2.27	95 500 лв.
	Гараж, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.559.22.1.36	47 700 лв.
	Гараж, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.559.22.1.48	11 900 лв.
1748	Гараж, Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61813.559.22.1.91	23 900 лв.
	На обща стойност:	740 100 лв.
	Сграда с идентификатор 61813.764.3.1	2 018 600 лв.
	Сграда с идентификатор 61813.764.3.2	745 400 лв.
	ПИ с идентификатор 61813.764.3	483 300 лв.
1754	На обща стойност:	3 247 300 лв.
	Промислена сграда с идентификатор 61813.645.21.1	484 300 лв.
	Промислена сграда с идентификатор 61813.645.21.2	221 200 лв.
	Промислена сграда с идентификатор 61813.645.21.3	67 100 лв.
	Промислена сграда с идентификатор 61813.645.21.4	207 500 лв.
	Промислена сграда с идентификатор 61813.645.21.5	21 300 лв.
	Промислена сграда с идентификатор 61813.645.21.6	100 300 лв.
	УПИ с идентификатор 61813.764.21	880 300 лв.
1755	На обща стойност:	1 982 000 лв.
КРАЙНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		21 439 800 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Бургас

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.165.1.226	96 600 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.165.1.227	96 600 лв.
23	На обща стойност: 193 200 лв.	
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.502.393.1.101	56 300 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.502.393.1.102	28 200 лв.

39	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 551500.502.393.1.103	28 200 лв.
	На обща стойност: 112 700 лв.	
113	Сграда с идентификатор 07079.659.445.1	231 800 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор 07079.659.445	35 600 лв.
	На обща стойност: 231 800 лв.	
142	ПИ с идентификатор 57491.507.312	16 600 лв.
261	Сграда с идентификатор 44094.501.193.2	824 800 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор 44094.501.193	112 700 лв.
	На обща стойност: 824 800 лв.	
328	ПИ с идентификатор 51500.21.24	226 300 лв.
329	ПИ с идентификатор 35033.8.12	89 600 лв.
377	ПИ с идентификатор 07079.17.215	53 000 лв.
	ПИ с идентификатор 07079.17.213	72 800 лв.
	На обща стойност: 125 800 лв.	
532	ПИ с идентификатор 07079.4.814	79 000 лв.
533	ПИ с идентификатор 07079.4.897	88 200 лв.
539	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.653.229.1.5	181 100 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.653.229.1.55	473 900 лв.
	18 бр. Паркоместа	250 000 лв.
	На обща стойност: 905 000 лв.	
562	ПИ с идентификатор 66528.27.5	146 100 лв.
587	ПИ с идентификатор 35033.8.438	90 900 лв.
588	ПИ с идентификатор 35033.8.419	38 100 лв.
589	ПИ с идентификатор 35033.5.208	85 100 лв.
654	ПИ с идентификатор 07079.17.215	144 100 лв.
909	Сграда в ПИ с идентификатор 58356.503.170	621 800 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор '58356.503.170	171 900 лв.
На обща стойност: 621 800 лв.		
1021	Сграда с идентификатор 76039.49.801.1	119 500 лв.
	Сграда с идентификатор 76039.49.801.2	400 лв.
	Сграда с идентификатор 76039.49.801.3	7 200 лв.
	Сграда с идентификатор 76039.49.801.4	8 800 лв.
	Сграда с идентификатор 76039.49.801.5	8 400 лв.
	ПИ с идентификатор 76039.49.801	106 000 лв.
	На обща стойност: 250 300 лв.	
1069	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.510.36.1.1	184 400 лв.

1139	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.372.7.637	319 600 лв.
1140	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.372.7.638	24 800 лв.
1141	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.372.7.639	46 000 лв.
1142	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.507.372.7.640	76 500 лв.
1161	ПИ с идентификатор 39164.11.207	67 500 лв.
1237	ПИ с идентификатор 07079.3.1248	96 800 лв.
1302	УПИ с идентификатор 07079.671.237	168 400 лв.
1640	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 51500.505.165.1.71	100 900 лв.
1738	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 53045.503.299.1.25	142 800 лв.
	в т.ч. Идеални части от ПИ идентификатор 53045.503.299	6 300 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 53045.503.299.1.45	225 100 лв.
	в т.ч. Идеални части от ПИ идентификатор 53045.503.299	8 000 лв.
	На обща стойност: 367 900 лв.	
КРАЙНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		5 722 200 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Варна

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
406	Поземлен имот с идентификатор 07598.43.2	297 500 лв.
465	Поземлен имот с идентификатор 58921.501.1291	143 900 лв.
466	Ателие № 1-мезонет, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.1501.194.1.7	105 800 лв.
468	Ателие № 2-мезонет, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.1501.194.1.8	82 100 лв.
469	Клуб-ресторант	122 600 лв.
665	Магазин, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.1502.17.1.26	152 000 лв.
714	Магазин, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.1502.17.1.36	70 600 лв.
766	Поземлен имот с идентификатор 83404.33.300	447 700 лв.
768	Поземлен имот с идентификатор 07598.42.2	247 200 лв.
781	Поземлен имот с идентификатор 04426.29.54	298 700 лв.
955	Поземлен имот с идентификатор 14653.111.8	69 200 лв.
956	Поземлен имот с идентификатор 14653.111.9	80 800 лв.
1225	Сграда с идентификатор 61813.764.3.1, представляващ хотел-ресторант „Чудните скали“	671 200 лв.
336	Втори жилищен етаж, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.5503.403.3.8	146 100 лв.
	1/4 ид.ч. от магазин, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.5503.403.3.11, целият с площ 204 кв.м.	7 200 лв.
	1/4 ид.ч. от магазин, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.5503.403.3.12, целият с площ 204 кв.м.	18 200 лв.
	гараж идентификатор 10135.5503.403.3.13	11 000 лв.
	1/4 ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 10135.5503.403, целият с площ 200 кв.м.	7 000 лв.
На обща стойност		182 500 лв.

1470	Жилищна сграда с идентификатор 83404.501.748.1	114 400 лв.
	в т.ч. 1/2 ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 83404.501.748, целият с площ 923 кв.м.	50 300 лв.
	На обща стойност	114 400 лв.
1482	Поземлен имот с идентификатор 14653.110.9	36 400 лв.
1519	Апартамент № 17, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2573.15.1.17	148 300 лв.
	в т.ч. 52,96 / 4 760 ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 10135.2573.15, целият с площ 4 760 кв.м.	21 300 лв.
	На обща стойност	148 300 лв.
1561	Магазин с офис № 6, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.1506.245.5.37	118 700 лв.
	Магазин за хранителни стоки, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2554.83.1.34	353 200 лв.
	в т.ч. 10 / 613 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 10135.2554.83	1 400 лв.
1597	На обща стойност	353 200 лв.
1707	Медицинска лаборатория, представляваща самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2573.15.1.13	102 100 лв.
	в т.ч. 55,35 / 4 760 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 10135.2573.15	22 300 лв.
	На обща стойност	102 100 лв.
1829	Мъжки клуб, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2526.1799.8.1	338 600 лв.
1830	СПА център, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10135.2526.1799.8.2	1 287 900 лв.
Крайна пазарна стойност		5 471 400 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Велико Търново

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
139	Поземлен имот с идентификатор 10447.154.20	232 900 лв.
270	Винарска изба	346 300 лв.
	Канцелария	22 600 лв.
	Едноетажна обслужваща сграда	171 300 лв.
	УПИ IX- За винарска изба "Винпром", кв. 3	54 400 лв.
	На обща стойност:	594 600 лв.
415	Офис, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.511.99.1.38	203 800 лв.
671	Кафе и игрален клуб	137 500 лв.
	1/3 ид.ч. от Поземлен имот, целият с площ 670 кв.м.	6 100 лв.
	На обща стойност:	143 600 лв.
736	Магазин, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.515.235.2.20	200 500 лв.
875	Магазин № 1, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.503.36.1.81	106 400 лв.
	в т.ч. 30 / 1 370 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 10447.503.36	5 900 лв.
	На обща стойност:	106 400 лв.
876	Механа, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10447.515.70.3.10	127 100 лв.
1076	Двуетажна масивна сграда	148 300 лв.
	Поземлен имот с № 2529	177 000 лв.
	На обща стойност:	325 300 лв.

1307	Навес с идентификатор 65766.304.18.1	34 200 лв.
	Сграда с идентификатор 65766.304.18.2	4 700 лв.
	Сграда с идентификатор 65766.304.18.3	1 100 лв.
	Навес с идентификатор 65766.304.18.4	18 000 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 65766.304.18	37 200 лв.
На обща стойност:		95 200 лв.
1308	Склад за стъкла /навес/, представляващ сграда с идентификатор 65766.304.16.1	7 300 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 65766.304.16	25 000 лв.
	На обща стойност:	32 300 лв.
1309	Работилница, представляващ сграда с идентификатор 65766.304.17.1	15 200 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 65766.304.17	15 100 лв.
	На обща стойност:	30 300 лв.
1462	Дневен бар, нощен бар и ресторант, представляващ сграда с идентификатор 70295.400.2077.1	340 000 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 70295.400.2077	26 200 лв.
	На обща стойност:	366 700 лв.
1466	Търговска сграда	122 600 лв.
	Гараж	10 000 лв.
	УПИ IV, кв. 22, с. Царевец	12 700 лв.
	На обща стойност:	145 300 лв.
1559	Административна сграда с идентификатор 16359.513.13.1	226 100 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 16359.513.13	46 700 лв.
	На обща стойност:	272 800 лв.
КРАЙНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		2 876 800 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Видин

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
333	Сграда с идентификатор 10971.511.232.1	418 100 лв.
	Сграда с идентификатор 10971.511.232.2	7 800 лв.
	Сграда с идентификатор 10971.511.232.3	54 800 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 10971.511.232	150 400 лв.
	на обща стойност:	631 100 лв.
901	Сграда с идентификатор 10971.506.539.1	159 000 лв.
	Сграда с идентификатор 10971.506.539.2	69 900 лв.
	поземлен имот с идентификатор 10971.506.539	109 700 лв.
	на обща стойност:	338 600 лв.
1133	Сграда с идентификатор 10971.510.33.1	237 300 лв.
	поземлен имот с идентификатор 10971.510.33	232 500 лв.
	на обща стойност:	469 800 лв.
1379	Цех, представляващ сграда с идентификатор 10971.510.163.1	231 700 лв.
	поземлен имот с идентификатор 10971.510.163	254 500 лв.
	на обща стойност:	486 200 лв.
1486	Жилищна сграда с идентификатор 10971.501.233.1	84 300 лв.
	поземлен имот с идентификатор 10971.501.233	26 000 лв.
	на обща стойност:	110 300 лв.
Крайна пазарна стойност		2 036 000 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Враца

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
537	Ресторант, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 37798.501.16.6.1	72 000 лв.
949	Магазин № 25, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 12259.1023.14.5.44	177 200 лв.
1303	Вила "Строител 01", представляваща сграда с идентификатор 30606.4.99.1	266 400 лв.
	в т.ч. поземлен имот с идентификатор 30606.4.99	210 600 лв.
	На обща стойност:	266 400 лв.
1609	Поземлен имот с идентификатор 55070.176.217	55 500 лв.
На обща стойност:		571 100 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Габрово

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
127	Апартамент, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 14218.523.228.1.2	54 600 лв.
	Гараж, представляващ сграда с идентификатор 14218.523.228.2	9 200 лв.
	в т.ч. 1/2 ид.ч. от ПИ с идент. 14218.523.228, целият с площ 471 кв.м.	7 800 лв.
	На обща стойност	63 800 лв.
180	Поземлен имот с идентификатор 14218.537.610	875 400 лв.
181	Поземлен имот с идентификатор 14218.518.628	1 170 000 лв.
1375	16 броя сгради, построени в Поземлен имот с идентификатор 65927.503.274	1 245 900 лв.
	в т.ч. Поземлен имот с идентификатор 65927.503.274	663 600 лв.
	На обща стойност	1 245 900 лв.
Крайна пазарна стойност		3 355 100 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Добрич

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
148	Поземлен имот с идентификатор 62788.9.24	186 000 лв.
172	Апартамент № 1, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 39459.501.299.1.1	73 500 лв.
174	Кафене, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 35064.501.3291.2.15	117 200 лв.
175	Поземлен имот с идентификатор 05009.501.1041	46 400 лв.
176	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.894	23 500 лв.
177	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.270	25 300 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.271	29 500 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.272	31 500 лв.
	На обща стойност	86 300 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.281	31 100 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.282	31 900 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.283	27 800 лв.

178	На обща стойност	90 800 лв.
178	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.893	23 500 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.892	23 500 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.891	23 500 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.890	23 500 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.908	23 800 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.909	23 900 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 05009.511.910	24 000 лв.
179	На обща стойност	165 700 лв.
321	Къща № 11, тип "В", представляваща сграда с идентификатор 35064.49.16.36	83 700 лв.
323	Къща № 8, тип "В", представляваща сграда с идентификатор 35064.49.16.33	83 700 лв.
559	Промислена сграда с идентификатор 72624.611.160.2	224 900 лв.
	в т.ч. Поземлен имот с идентификатор 72624.611.160	43 600 лв.
	На обща стойност	224 900 лв.
735	Магазин, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72624.612.69.1.56	113 400, лв.
957	Магазин № 3, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72624.625.5763.1.3	312 000 лв.
1201	Производствено хале № 2, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 35064.501.9807.1	372 000 лв.
	в т.ч. поземлен имот с идентификатор 35064.501.9807	111 100 лв.
	На обща стойност	372 000 лв.
1266	Поземлен имот с идентификатор 62788.38.575	38 700 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 62788.38.576	455 100 лв.
	На обща стойност	493 800 лв.
1314	Административна сграда, представляващ сграда с идентификатор 72624.187.190.1	38 700 лв.
	Цех за зеленчукови консерви, представляващ сграда с идентификатор 72624.187.190.2	63 800 лв.
	Трафопост, представляващ сграда с идентификатор 72624.187.190.3	6 800 лв.
	Сграда с битови помещения, представляващ сграда с идентификатор 72624.187.190.4	14 500 лв.
	Два сондажни кладенеца, представляващ сграда с идентификатор 72624.187.190.5	27 600 лв.
	в т.ч. поземлен имот с идентификатор 72624.187.190	489 500 лв.
	На обща стойност	640 900 лв.
1577	Магазин, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72624.625.143.1.6	89 800 лв.
	7,74/20 ид.ч. от самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72624.625.143.1.51	11 900 лв.
	На обща стойност	101 700 лв.
Крайна пазарна стойност		3 215 500 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Кърджали

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
58	Супермаркет, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 40909.111.410.1.9	90 900 лв.
502	Кафене, представляващо самостоятелен обект в сграда с идентификатор 40909.114.907.1.6	150 800 лв.
912	Кравеферма	875 800 лв.
	в т.ч. прилежаща земя	484 100 лв.
	На обща стойност:	875 800 лв.
1269	Сграда със смесено предназначение с идентификатор 40909.117.42.1	417 200 лв.

Крайна пазарна стойност	1 534 700 лв.
-------------------------	---------------

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Кюстендил

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
522	ПИ с идентификатор 81832.22.17.1	23 700 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Ловеч

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
791	Сладкарски цех, представляващ сграда с идентификатор 43952.511.16.2	120 100 лв.
	2 391 / 3 015 ид. от Поземлен имот с идентификатор 43952.511.16	143 000 лв.
	На обща стойност:	263 100 лв.
950	Магазин, представляващ сграда с идентификатор 52218.530.280.1	331 600 лв.
	Гараж, представляващ сграда с идентификатор 52218.530.280.2	14 000 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 52218.530.280	16 400 лв.
	На обща стойност:	362 000 лв.
1477	Обособена част от сграда, представляваща СОС с идент. № 43952.514.37.16.24 и № 43952.514.37.16.25	93 100 лв.
1757	Сграда с идентификатор 52218.546.460.1 - за обществено хранене	116 900 лв.
	Сграда с идентификатор 52218.546.460.2 - селскостопанска сграда	45 200 лв.
	Сграда с идентификатор 52218.546.460.3 - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда	49 400 лв.
	Сграда с идентификатор 52218.546.460.4 - селскостопанска сграда	65 900 лв.
	Сграда с идентификатор 52218.546.460.5 - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда	9 000 лв.
	Сграда с идентификатор 52218.546.460.6 - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда	4 200 лв.
	Сграда с идентификатор 52218.546.460.7 - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда	2 900 лв.
	Сграда с идентификатор 52218.546.460.8 - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда	2 600 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 52218.546.460	119 500 лв.
	На обща стойност:	315 600 лв.
Крайна пазарна стойност		1 133 800 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Монтана

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
111	земя 760 / 14 310 ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 48489.5.100	59 300 лв.
112	Склад с идентификатор 48489.5.100.14.1	267 500 лв.
	Склад с идентификатор 48489.5.100.14.3	102 500 лв.
	На обща стойност:	370 000 лв.

608	Ресторант, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 44238.505.9.1.1	88 200 лв.
	в т.ч. 1/2 ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 44238.505.914, целият с площ 249 кв.м.	5 500 лв.
	На обща стойност:	88 200 лв.
Крайна пазарна стойност:		517 500 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Пазарджик

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
44	Хотелска част и жилищна част - корпус "В", на етап преди Акт образец 14	752 600 лв.
	в т.ч. 1 558,97 / 3 800 ид.ч. от ПИ с идент. 55155.503.695	386 300 лв.
	На обща стойност:	752 600 лв.
1057	Склад за готова продукция, представляващ сграда с идентификатор 81089.35.11.1	38 500 лв.
	Производствена сграда, представляваща сграда с идентификатор 81089.35.11.2	38 500 лв.
	Сграда за портиер, представляваща сграда с идентификатор 81089.35.11.3	800 лв.
	Склад за готова продукция, представляващ сграда с идентификатор 81089.35.11.4	18 400 лв.
	Битова сграда, представляваща сграда с идентификатор 81089.35.11.5	9 500 лв.
	Трансформаторен пост, представляващ сграда с идентификатор 81089.35.11.6	1 100 лв.
	Помпена станция и водоем, представляваща сграда с идентификатор 81089.35.11.7	8 900 лв.
	Котелно, представляващо сграда с идентификатор 81089.35.11.8	11 800 лв.
	Мазутно отделение, представляващо сграда с идентификатор 81089.35.11.9	1 200 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор 81089.35.11	331 700 лв.
	На обща стойност:	460 400 лв.
Крайна пазарна стойност:		1 213 000 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Перник

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
360	ПИ с идентификатор 23649.71.75	163 900 лв.
605	Сграда находяща се в НПИ находящо се в с. Долна диканя	38 900 лв.
	в т.ч. НПИ находящо се в с. Долна диканя	12 300 лв.
	На обща стойност:	38 900 лв.
606	НПИ находящо се в с. Долна диканя	12 300 лв.
607	НПИ находящо се в с. Долна диканя	12 300 лв.
Крайна пазарна стойност:		227 400 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Плевен

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

45	Фитнес клуб, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.655.218.2.33	369 100 лв.
68	Магазин № 9, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.667.658.1.37	44 800 лв.
203	Хлебопекарна, представляваща сграда с идентификатор 56722.667.454.1	87 800 лв.
	Магазин, представляващ сграда с идентификатор 56722.667.454.2	20 200 лв.
	в т.ч. Поземлен имот с идентификатор 56722.667.454	17 600 лв.
	На обща стойност:	125 600 лв.
413	Магазин № 5, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.659.617.1.20	84 700 лв.
	в т.ч. 55 / 745 ид.ч. от ПИ с идентификатор 56722.659.617	40 100 лв.
	На обща стойност:	84 700 лв.
878	Поземлен имот с идентификатор 56722.369.294	147 100 лв.
1109	Магазин № 2, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.659.784.1.2	37 600 лв.
1292	Кафе-аперитив, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.659.862.1.98	306 300 лв.
1374	Магазин № 4, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 566722.660.1401.1.13	192 800 лв.
1480	Поземлен имот с идентификатор 56722.667.784	125 600 лв.
1573	Офис № 4, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56722.661.624.1.11	83 100 лв.
1679	Магазин за хранителни стоки, представляващ сграда с идентификатор 56722.667.439.1	206 100 лв.
Крайна пазарна стойност:		1 722 800 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Пловдив

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
9	Офис № 3 с идентификатор 5678.521.1020.1.1	305 700 лв.
	в т.ч. 66 / 425 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 56784.521.1020	95 100 лв.
	На обща стойност:	305 700 лв.
103	Магазин № 3, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.533.218.11.2	66 300 лв.
	в т.ч. 50,13 / 11 383 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 56784.533.218	18 600 лв.
	Магазин № 4, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.533.218.11.3	92 900 лв.
	в т.ч. 70,15 / 11 383 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 56784.533.218	26 000 лв.
	Магазин № 5, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.533.218.11.4	82 900 лв.
	в т.ч. 62,63 / 11 383 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 56784.533.218	23 300 лв.
На обща стойност:		242 100 лв.
104	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.533.218.11.1	227 100 лв.
	в т.ч. 733,05 / 11 838 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 56784.533.218	135 700 лв.
233	Поземлен имот с идентификатор 62075.55.12	37 200 лв.
234	Поземлен имот с идентификатор 62075.97.164	11 900 лв.
235	Кафе-аперитив, представляващ сграда с идентификатор 62075.502.613.1	67 900 лв.
236	Поземлен имот с идентификатор 62075.9.203	21 100 лв.

237	Поземлен имот с идентификатор 62075.10.41	119 100 лв.
238	Поземлен имот с идентификатор 62075.30.255	39 300 лв.
239	Поземлен имот с идентификатор 62075.78.174	113 000 лв.
240	Поземлен имот с идентификатор 62075.136.1	32 100 лв.
348	Поземлен имот с идентификатор 62075.27.28	71 600 лв.
349	Поземлен имот с идентификатор 62075.235.45	95 200 лв.
350	Поземлен имот с идентификатор 62075.27.82	98 600 лв.
392	Поземлен имот с идентификатор 56784.3.16	67 500 лв.
449	Поземлен имот с идентификатор 66915.11.57	262 500 лв.
518	Административна сграда с идентификатор 29235.27.27.1	49 800 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 29235.27.27	741 300 лв.

На обща стойност:

651	Магазин № 2, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.540.661.2.50	210 300 лв.
	Масивна едноетажна сграда - Плодосушилня - нова	19 100 лв.
	Масивна едноетажна сграда - Плодосушилня - стара	19 100 лв.
	Масивна едноетажна битова сграда - производство на сухи супи	31 700 лв.
	Масивна едноетажна сграда - трафопост	600 лв.
	Масивна едноетажна сграда - клозет	800 лв.
	Масивна едноетажна - кантарно помещение	1 300 лв.
	Едноетажна сграда с метална конструкция - парокотелно	10 900 лв.
	Полумасивна едноетажна сграда - мазутно помещение	1 100 лв.
	Стоманобетонна монолитна едноетажна сграда - производствена и склад	114 600 лв.
	масивна едноетажна сграда - навес - масивен	14 800 лв.
	масивна едноетажна сграда - навес - 36/12м. Ограден	28 500 лв.
	масивна едноетажна сграда - навес - желязна конструкция - 60/12м.	47 500 лв.
	полумасивна едноетажна сграда - портал	1 600 лв.
	полумасивна едноетажна сграда - помпена станция	800 лв.
687	в т.ч. УПИ I, кв. 18, по плана на гара Калояново	768 100 лв.
	На обща стойност:	1 060 500 лв.
894	Магазин № 5, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.523.602.1.25	222 000 лв.
1403	Жилищна сграда с апартаменти и гаражи	631 900 лв.
	в т.ч. Поземлен имот с идентификатор 68080.503.786	68 600 лв.
	На обща стойност:	631 900 лв.
Крайна пазарна стойност:		4 727 700 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Разград

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
1353	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61710.505.5160.19.1	70 400 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Русе

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
5	Поземлен имот с идентификатор 63427.25.49	747 900 лв.
91	Магазин № 21, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.5.427.1.75	70 200 лв.
	Магазин № 22, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.5.427.1.68	42 600 лв.
	Магазин № 25, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.5.427.1.77	75 700 лв.
	Магазин № 26, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.5.427.1.78	155 100 лв.
	На обща стойност :	343 600 лв.
119	Поземлен имот с идентификатор 63427.83.55	211 400 лв.
	Поземлен имот с идентификатор 63427.83.56	91 200 лв.
913	Магазин № 2, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.4760.1.45	67 700 лв.
	в т.ч. 0,746% ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 63427.2.4760, целият с площ 1 364 кв.м.	2 300 лв.
	На обща стойност :	67 700 лв.
	Магазин № 3, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.4760.1.46	40 900 лв.
1093	в т.ч. 0,901% ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 63427.2.4760, целият с площ 1 364 кв.м.	2 900 лв.
	На обща стойност :	40 900 лв.
	Магазин на две нива, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 63427.2.2186.1.63	289 900 лв.
1414	в т.ч. 39,30 / 922 ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 63427.2.2186, целият с площ 922 кв.м.	9 400 лв.
	На обща стойност :	289 900 лв.
	Крайна пазарна стойност:	1 792 600 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Силистра

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
1595	Сграда за търговия с идентификатор 66425.501.3228.2	365 300 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор 66425.501.3228	26 400 лв.
	На обща стойност:	365 300 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Сливен

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
	Промишлена сграда с идентификатор 67338.603.110.1	11 500 лв.
	Промишлена сграда с идентификатор 67338.603.110.2	71 600 лв.
	Промишлена сграда с идентификатор 67338.603.110.3	235 100 лв.
	Промишлена сграда с идентификатор 67338.603.110.7	101 500 лв.
	Промишлена сграда с идентификатор 67338.603.110.10	16 400 лв.
	Сграда за енергопроизводство с идентификатор 67338.603.110.11	16 800 лв.
	Промишлена сграда с идентификатор 67338.603.110.12	47 100 лв.
	Промишлена сграда с идентификатор 67338.603.110.13	1 000 лв.
	Промишлена сграда с идентификатор 67338.603.110.14	55 700 лв.
	Промишлена сграда с идентификатор 67338.603.110.15	28 800 лв.
	в т.ч. поземлен имот с идентификатор 67338.603.110	599 700 лв.

680	Обща стойност: 1 185 200 лв.	
759	Масивна офис- сграда	44 400,00 лв.
	в т.ч. УПИ XVI-418 - За газстанция и бензиностанция, кв. 17, с. Съдиево	10 000,00 лв.
	Обща стойност: 44 400 лв.	
760	Масивна офис- сграда	32 700,00 лв.
	в т.ч. УПИ XVII-418- За стопанска дейност, кв. 7, с. Съдиево	11 500,00 лв.
	Обща стойност: 32 700 лв.	
Крайна пазарна стойност		1 262 300 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Смолян

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
384	ПИ с идентификатор 69345.11.27	8 600 лв.
	ПИ с идентификатор 69345.11.73	22 500 лв.
	ПИ с идентификатор 69345.11.74	6 200 лв.
	ПИ с идентификатор 69345.11.29	8 600 лв.
	ПИ с идентификатор 69345.11.28	8 600 лв.
	ПИ с идентификатор 69345.11.26	8 600 лв.
	ПИ с идентификатор 69345.11.75	6 300 лв.
	На обща стойност: 69 400 лв.	
963	Сграда с идентификатор 69345.11.27	458 400 лв.
	На обща стойност: 458 400 лв.	
Крайна пазарна стойност		527 800 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в гр. София

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
126	Първи етаж от сграда, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4140.17.3.1, заедно с прилежащите му ид.ч.	320 000 лв.
	в т.ч. 1/2 ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 68134.4140.17, целият с площ 620 кв.м.	75 500 лв.
	На обща стойност: 320 000 лв.	
231	Бизнес клуб - ресторант, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.902.33.1.10	302 600 лв.
244	Магазин № 1, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1005.59.1.25	176 000 лв.
382	Етаж от къща, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1937.641.1.2 и Етаж от къща, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1937.641.1.3	643 700 лв.
	в т.ч. 2/3 ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 68134.1937.641, целият с площ 1 220 кв.м.	355 400 лв.
	На обща стойност: 643 700 лв.	
536	Магазин № 29, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1600.2405.1.150	119 300 лв.
572	Апартамент № 12, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1935.458.1.12	248 400 лв.
573	Гараж № 8, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1935.458.1.108	10 400 лв.

580	Апартамент № 10, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1935.458.1.10	189 100 лв.
581	Апартамент № 11, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1935.458.1.11	163 700 лв.
582	Апартамент № 5, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1935.458.1.5	154 700 лв.
583	Гараж № 4, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1935.458.1.104	10 400 лв.
584	Гараж № 6, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1935.458.1.106	10 400 лв.
585	Гараж № 11, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1935.458.1.111	10 400 лв.
610	Търговски обект- бар - кафе клуб, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1606.1891.1.9	446 900 лв.
700	Поземлен имот с идентификатор 68134.1320.39	151 000 лв.
701	Поземлен имот с идентификатор 68134.1320.40	151 000 лв.
755	Апартамент № 7, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4327.7022.1.7	259 300 лв.
756	Гараж № 1, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4327.7022.1.101	11 500 лв.
757	Гараж № 7, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4327.7022.1.107	11 500 лв.
1604	Поземлен имот с идентификатор 68134.1605.3469	816 800 лв.
1645	Бистро, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4333.304.1.19	108 700 лв.
1646	Магазин № 5, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4333.304.1.18	20 900 лв.
1661	Магазин № 20, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1600.1395.1.2	45 600 лв.
	в т.ч. 4,44 % ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 68134.1600.1395, целият с площ 465 кв.м.	20 500 лв.

На обща стойност:

	Магазин № 21, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1600.1395.1.1	66 300 лв.
	в т.ч. 4,44 % ид.ч. от Поземлен имот с идентификатор 68134.1600.1395, целият с площ 465 кв.м.	29 900 лв.
1662	На обща стойност:	66 300 лв.
1664	Магазин на две нива, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.202.52.1.18	232 200 лв.
1665	Ресторант, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.202.110.1.18	183 300 лв.
1666	Подземен гараж № 1, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.202.52.1.19	21 500 лв.
1712	Магазин № 3, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1605.1502.2.24	82 500 лв.
	Крайна пазарна стойност:	4 968 100 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област София

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
386	ПИ с идентификатор 29150.7104.44	56 300 лв.
953	ПИ № 069088 село Рельово, общ. Самоков	159 400 лв.
954	ПИ № 069087 село Рельово, общ. Самоков	229 400 лв.
1081	ПИ с идентификатор '80409.5869.54	148 400 лв.
Крайна пазарна стойност:		593 500 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Стара Загора

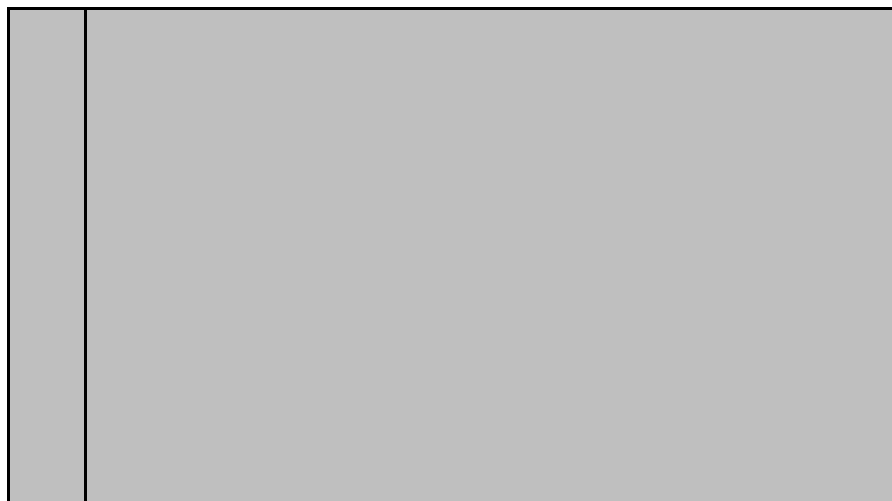
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
76	ПИ с идентификатор 68850.12.12	34 600 лв.
	ПИ с идентификатор 68850.12.14	34 600 лв.
	ПИ с идентификатор 68850.12.13	34 600 лв.
	Сграда с идентификатор 68850.12.11.1	715 800 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор 68850.12.11	63 400 лв.
На обща стойност:		819 600 лв.
86	Магазин № 1-1 в жил. сгр. в УПИИХ - 8482	78 300 лв.
	Магазин № 1-2 в жил. сгр. в УПИИХ - 8482	61 6200 лв.
На обща стойност:		139 500 лв.
210	ПИ с идентификатор 22808.75.29	4 500 лв.
211	ПИ с идентификатор '22808.71.4	15 100 лв.
212	ПИ с идентификатор 2808.70.14	49 700 лв.
213	ПИ с идентификатор 22808.72.4	20 300 лв.
214	ПИ с идентификатор 22808.73.2	11 900 лв.
215	ПИ с идентификатор 22808.68.21	35 600 лв.
216	ПИ с идентификатор 22808.73.29	32 500 лв.
356	Сграда с идентификатор 68850.517.518.1	181 500 лв.
	Сграда с идентификатор 68850.517.518.2	16 600 лв.
	ПИ с идентификатор 68850.517.518	180 700 лв.
На обща стойност:		378 800 лв.
618	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.518.454.3.24	107 600 лв.
1112	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.516.497.1.35	10 400 лв.
1113	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.516.497.1.13	124 800 лв.
1162	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 35167.502.6048.1.7	250 500 лв.
1246	ПИ № 105, кв. Казанлъшки минерални бани	87 200 лв.
1279	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.523.160.2.19	22 700 лв.
	в.ч. Идеални части от УПИ с идентификатор 68850.523.160	1 400 лв.
1280	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.523.160.2.18	26 800 лв.
	в.ч. Идеални части от УПИ с идентификатор 68850.523.160	1 600 лв.
1326	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.523.160.2.13	13 500 лв.
	в.ч. Идеални части от УПИ с идентификатор 68850.523.160	800 лв.
1327	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.523.160.2.14	16 800 лв.
	в.ч. Идеални части от УПИ с идентификатор 68850.523.160	1 000 лв.
1328	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.523.160.2.15	18 000 лв.
	в.ч. Идеални части от УПИ с идентификатор 68850.523.160	1 100 лв.
1329	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.523.160.2.16	17 600 лв.
	в.ч. Идеални части от УПИ с идентификатор 68850.523.160	1 100 лв.
1330	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.523.160.2.17	26 000 лв.
	в.ч. Идеални части от УПИ с идентификатор 68850.523.160	1 600 лв.
1332	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.523.160.2.22	12 300 лв.
	в.ч. Идеални части от УПИ с идентификатор 68850.523.160	800 лв.

1333	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.523.160.2.21	14 100 лв.
	в.ч. Идеални части от УПИ с идентификатор 68850.523.160	900 лв.
	На обща стойност:	167 800 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.516.32.1.35	57 900 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68850.516.32.1.27	70 000 лв.
Крайна пазарна стойност:		2 383 700 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Търговище

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	
ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
Монтажна двуетажна масивна сграда	18 000 лв.
Производствена сграда на три етажа	234 000 лв.
Административна сграда	156 900 лв.
1/8 ид.ч. от трафопост	800 лв.
ПИ 57649.503.2251	76 300 лв.
Ид.ч. 57649.503.3761 (1/6 ид.ч. от обслужващ път)	4 300 лв.
Ид.ч. 57649.503.3762 (1/5 ид.ч. от зелен защитен пояс)	1 200 лв.
Ид.ч. 57649.503.3763 (1/8 ид.ч. от УПИ XVII-2039, кв. 1)	200 лв.
На обща стойност:	491 700 лв.
Сграда с идентификатор 73626.504.207.1	9 000 лв.
Сграда с идентификатор 73626.504.207.2	4 300 лв.
Помпена станция	7 200 лв.
База за бензин	5 900 лв.
ПИ с идентификатор 73626.504.207	499 900 лв.
На обща стойност:	526 300 лв.
Сграда с идентификатор 73626.504.209.1	140 800 лв.
Сграда с идентификатор 73626.504.209.2	94 500 лв.
в т.ч. УПИ с идентификатор 73626.504.209	301 800 лв.
На обща стойност:	537 100 лв.
Монтажна двуетажна масивна сграда	477 800 лв.
ПИ 57649.503.2251	72 600 лв.
На обща стойност:	550 400 лв.
Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 73626.509.171.2.14	166 000 лв.
в т.ч. ПИ с идентификатор 73626.509.171	13 700 лв.
На обща стойност:	166 000 лв.
	2 271 500 лв.



Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Хасково

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
17	Сграда с идентификатор 67708.282.532.1	340 900 лв.
	ПИ с идентификатор 67708.282.532	29 900 лв.
	На обща стойност:	370 800 лв.
108	Самостоятелен обект в сграда - Ап. № 1 в УПИ I в кв. 45	39 700 лв.
133	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 77195.736.5.1.56	186 600 лв.
677	Сграда с идентификатор 21052.1012.47.2	271 700 лв.
1558	УПИ XXVII-239, кв. 18	87 600 лв.
Крайна пазарна стойност		956 400 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Шумен

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
761	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.658.404.1.4	154 900 лв.
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 83510.658.404.1.5	50 900 лв.
	в т.ч. ПИ с идентификатор 83510.658.404	105 800 лв.
	На обща стойност:	205 800 лв.
1553	Сграда с идентификатор 67708.282.531.1	138 900 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.531.7	3 900 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.531.6	3 900 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.531.5	4 100 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.531.3	3 300 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.531.8	3 100 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.531.2	35 400 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.531.9	3 900 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.531.4	3 100 лв.
	ПИ с идентификатор 67708.282.531	20 300 лв.
На обща стойност:		219 900 лв.

1554	Сграда с идентификатор 67708.282.535.3	1 600 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.535.2	6 800 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.535.1	6 800 лв.
	ПИ с идентификатор 67708.282.535	2 200 лв.
	На обща стойност:	17 400 лв.
1555	Сграда с идентификатор 67708.282.548.1	19 200 лв.
	ПИ с идентификатор 67708.282.548	12 100 лв.
	На обща стойност:	31 300 лв.
1556	Сграда с идентификатор 67708.282.546.1	4 700 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.546.4	2 000 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.546.2	10 000 лв.
	Сграда с идентификатор 67708.282.546.3	4 300 лв.
	ПИ с идентификатор 67708.282.546	38 100 лв.
	На обща стойност:	59 100 лв.
1557	Сграда с идентификатор 67708.282.532.1	7 200 лв.
	ПИ с идентификатор 67708.282.532	4 300 лв.
	На обща стойност:	11 500 лв.
1576	Сграда изградена в УПИ с идентификатор УПИ I, кв. 44, 2 бр Гаражи изградени в УПИ с идентификатор УПИ I, кв. 44,	104 800 лв.
	УПИ I, кв. 44, с. Хитрино	8 400 лв.
	На обща стойност:	15 100 лв.
	На обща стойност:	128 300 лв.
	Крайна пазарна стойност	673 300 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

Имоти, намиращи се в област Ямбол

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
№	ОБЕКТ:	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
47	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 87374.519.92.2.4	147 100 лв.
1055	Поземлен имот с идентификатор 87374.73.37	165 500 лв.
	На обща стойност:	312 600 лв.

Оценител: Георги Горанов; Дата: 31.12.2024 г.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическата група (Група предприятия) се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията по § 1, точка 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството "Група предприятия" са предприятието майка и всички негови дъщерни предприятия.

Към датата на изготвяне на този Проспект групата на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ АД, част от която е Емитента, се състои от следните дружества:

"ИМО ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД, ЕИК 207373694, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Овча купел, ул. Горица № 6. Капиталът на дружеството 100 000 лева, разпределен в 100 000 бр. дяла с номинал от 1 лев всеки един.

„ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ АД, ЕИК 175386257, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Овча купел, ул. Горица № 6. Капиталът на дружеството 3 390 464 лева, разпределен в 3 390 464 бр. поименни, налични акции с номинал от 1 лев всяка една. "ИМО ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД притежава 3 390 464 бр. поименни, налични акции с номинал от 1 лев всяка една от капитала на „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ АД.

"РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 200282199, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Овча купел, ул. Горица № 6. Капиталът на дружеството е 4 885 678 лева, разпределен в 4 885 678 бр. поименни, безналични акции с номинал от 1 лев всяка една. „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“

АД притежава 4 680 378 бр. поименни, безналични акции с номинал от 1 лев всяка една от капитала на "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД.

"ПАРК УЕЙ ПЛОВДИВ" ЕООД, ЕИК 175163628, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Младост, бул. "Цариградско шосе" № 101, партер. Капиталът на дружеството е 18 000 000 лева и се притежава от Едноличния собственик на капитала "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 200282199.

"ПАРК МЕНИДЖМЪНТ КЪМПАНИ" ЕООД, ЕИК 175396461, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Младост, бул. "Цариградско шосе" № 101, партер. Капиталът на дружеството е 5 000 лева и се притежава от Едноличния собственик на капитала "РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ" АД, ЕИК 200282199.

"ИП Имоти" ЕООД, ЕИК 208019969, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Овча купел, ул. Горица № 6. Капиталът на дружеството е 5 360 300 лева, разпределен в 5 360 300 бр. дружествени дяла с номинал от 1 лев всеки един. „ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ АД притежава 5 360 300 бр. дружествени дяла с номинал от 1 лев всеки един от капитала на "ИП Имоти" ЕООД.

Емитентът не е зависим от другите дружества в групата.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет (одитиран неконсолидиран годишен финансов отчет към 31.12.2024 г.) на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента и неговата група.

След края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (одитиран неконсолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г.), до датата на Проспекта на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД не е настъпила промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата група

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

Основният пазар, на който е представен Емитентът и неговата група е пазарът на недвижими имоти. Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. По информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2023 година е 190 млн. евро. Най-голям дял – малко над 50% от този обем, се падат на офис площите, следвани от хотелите и търговските площи. Данните на компанията показват, че следващите по активност са сегментите на хотелите и търговските площи, съответно с 18% и 17% от общия обем. След голямата портфолио сделка на СТР през 2022 г., през изминалите 12 месеца логистичните и индустриални имоти отбелязаха по-скромни обеми. Спецификата на този пазар обаче е, че се купуват основно добре работещи и модерни сгради, по-рядко имоти с добра локация, но с нужда от сериозни инвестиции. За 2023 г. обемът на този сегмент е 6% от общия. Инвестиционният пазар се вписва изцяло в тенденциите от предходните години – и като обем, и като типове сделки. Наблюдава се отчетлив превес на българските купувачи, в същото време – основно трансакции с подценени активи или такива с потенциал за добавена стойност Ритейл парковете бяха ключов двигател на пазара на търговски площи през 2023 година, регистрирайки изключително голяма активност. За периода бяха изградени и въведени в експлоатация 18 обекта с обща площ от 174 000 кв. м – ръст от 130% спрямо предходната 2022 година, показват данните на Cushman&Wakefield Forton. През 2023 г. в страната са отворили общо 220 000 кв. м нови магазини в шопинг центрове и ритейл паркове. От тях около 80% са концентрирани в ритейл парковете. В началото на тази година в строеж са нови 5 ритейл парка с обща площ 77 000 кв. м, а други 20 000 кв. м са разширения на частично отворили съоръжения. В процес на планиране са още 7 парка с площ 95 000 кв. м. Според наблюденията на компанията основните участници на пазара на търговски площи през 2023 г. са дискаунт веригите и супермаркетите.

С 58 000 кв. м новозавършени площи офис пазарът в София показва сравнително слаб ръст на предлагането през 2024 г. Тази тенденция се наблюдава през последните три години като отговор на ограниченото търсене на площи под наем. Междувременно предлагането в друг сегмент от пазара – този на гъвкавите офиси – продължава да нараства със стабилни темпове и бележи 18% ръст спрямо година по-рано. Това показват данните на консултантската компания за бизнес имоти Cushman&Wakefield Forton за 2024 г.

Наемният пазар на офис площи показва баланс между търсене и предлагане през годината. Потвърждение за това са и данните за нетното усвояване (бел. ред. – разликата между наети и освободени площи), което е на нива 66 500 кв. м – близо до тези на завършените офиси.

През 2024 г. повечето IT и BPO компании, които остават основен двигател на търсенето на офиси, продължиха да разчитат на хибриден модел на работа и оптимизация на площите си. Това е и причината за относително слабото нетно усвояване през периода.

Общата наемна активност за разглеждания период е малко над 185 000 кв. м, което е в унисон със средната стойност за последните 5 години. Обемът на пазара обаче се формира основно от премествания и подновявания на съществуващи договори, които най-често имат нулев или дори отрицателен нетен ефект в случаите, когато наемателите освобождават площи. Делът на свободните офиси Клас А и Б се движи устойчиво и е 15.81%.

На този фон делът на гъвкавите офис площи в София продължи да нараства със стабилни темпове и към края на 2024 г. достигна 76 050 кв. м. През годината са завършени малко над 11 600 кв. м споделени офиси – всички те в офис сгради. Тенденцията показва ясно затвърждаването на модела на впитане на този тип пространства в микса от площи на големите бизнес центрове. Така гъвкавите и споделени офиси играят едновременно роля за привличане на нови наематели и в същото време – център на различни активности за съответната сграда.

Очакванията на Cushman&Wakefield Forton са и през 2025 г. пазарът на офис площи да запази умерена активност както при търсенето, така и в предлагането. Макар и да са започнати нови проекти, основно в зоната на мол Paradise Center и бул. „Н.Й. Вапцаров“, офисите в строеж остават малко над 200 000 кв. м, а инвеститорите са предпазливи.

Пазарът става все по-сегментиран като качество на площите и за това говори и ръстът на наемите в първокласния сегмент – търсените нива в центъра на София достигнаха 19 евро/кв. м в края на годината. Офертите за Клас А площи по основните пътни артерии варират между 14 и 17 евро/кв. м в зависимост от търсенето и дела на свободни площи в съответната зона.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството може да окаже възможна рецесия през следващата година както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа инфлационна криза в Европа, която въпреки настоящата тенденция към нормализиране на инфлацията може лесно да бъде подновена, особено ако при евентуална рецесия видим прекомерна антициклична реакция от страна на ЕЦБ и правителствата на държавите от еврозоната. В България инфлацията през 2022г. достигна най-високото си равнище от 1998 г насам. Към момента инфлацията също е по-висока от средната за Европа. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходи са много по-високи от преди пандемията. Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване. Ситуацията е усложнена и от конфликтите в Близкия изток, както и от повишаващото се напрежение около Тайван.

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента и неговата група.

8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ

“ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ” ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва: Андрей Атанасов Андреев, Щилиян Мирославов Ничев и Мила Крумова Вълчева.

Три имена на лицето	Мила Крумова Вълчева, Член на Съвета на директорите на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД
Бизнес адрес	гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. "Горица" № 6
Професионална биография	- Висше образование: Застраховане, Управление на човешки ресурси - Професионален опит в Банково дело - Член на Съвета на директорите на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД - предметът на дейност на дружеството обхваща 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, строителна, монтажна, инженерингова дейност и подготовка на инвестиционни проекти. - Изпълнителен Директор на Ритейл Мениджмънт и член на Съвета на директорите
Функции в емитента	Член на Съвета на директорите
Дата на изтичане на мандата	06.06.2026г.
Информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента	Изпълнителен Директор на Ритейл Мениджмънт и член на Съвета на директорите
Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган	Ритейл Мениджмънт АД с ЕИК 200282199, член на СД (към момента) Търговски Парк Крайморию АД с ЕИК 160114162 член на СД и представляващ (към момента)

Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер	Няма такава.
Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер	Няма такава.
Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган	Няма такава.
Информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента	Не извършва

Три имена на лицето	Андрей Атанасов Андреев , Изпълнителен Директор на Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД и член на Съвета на директорите
Бизнес адрес	гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. "Горица" № 6
Професионална биография	• специланост „Бизнес стратегия и управление на проекти“, в процес на обучение, 2-ри курс • Професионален опит в търговски дружества • Представляващ или член на СД в изброените по-долу дружества, които са с разнородна дейност, свързана с операции с недвижими имоти и финансови инструменти.
Функции в емитента	Изпълнителен Директор на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД и член на Съвета на директорите
Дата на изтичане на мандата	06.06.2026 г.
Информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента	Няма такава.

Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган	1) „ИП Имоти“ ЕООД/208019969, управител 2) „Еколенд Инженеринг“ ЕООД/131294387, управител 3) „Нови енергийни източници“ АД/116015300, представляващ и член на СД 4) „Транс Интеркар Сервиз“ ЕООД/131195147, управител 5) „Дениз 2001“ ЕООД/130517606, управител 6) „Имо Инвестмънт“ ЕООД/207373694, управител
Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер	Няма такава.
Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер	„Имо Инвестмънт“ ЕООД / 207373694, управител
Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган	Няма такава.
Информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента	Не извършва.

Три имена на лицето	Щилиян Мирославов Ничев, Член на Съвета на директорите на Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД
Бизнес адрес	гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. "Горица" № 6
Професионална биография	- Висше юридическо образование - Член на Съвета на директорите на „Ритейл Мениджмънт АД - предметът на дейност на дружеството обхваща: Посредническа и представителна дейност, консултантска дейност. Придобиване, изграждане и експлоатация на недвижими имоти. Строителство и строително предприемачество в това число проектиране, обзавеждане и оборудване на строителни обекти, Както и всички останали дейности, които не са забранени от закона. - Член на съвета на директорите на "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ - инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост.
Функции в емитента	Член на Съвета на директорите на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД
Дата на изтичане на мандата	06.06.2026г.

Информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента	- Ритейл Мениджмънт АД., член на Съвета на директорите от 18.07.2024 г. до момента; "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ, член на Съвета на директорите от 01.08.2024 г. до момента;
Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган	- Ритейл Мениджмънт АД., член на Съвета на директорите от 18.07.2024 г. до момента; "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ, член на Съвета на директорите от 01.08.2024 г. до момента;
Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер	Няма такава.
Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер	- Ритейл Мениджмънт АД., член на Съвета на директорите от 18.07.2024 г. до момента; "Премиум Пропърти Инвест" АДСИЦ, член на Съвета на директорите от 01.08.2024 г. до момента; „Търговски парк Крайморие“ АД/ 160114162, член на СД
Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган	Няма такава.
Информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента	Не извършва.

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към датата на изготвяне на този проспект "ИМО ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД, ЕИК 207373694, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Овча купел, ул. Горица № 6, притежава пряко 100 % от капитала на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД.

Иво Патрис Гислер е едноличен собственик на капитала на Гелабо АГ, дружество, регистрирано в Швейцария, с ид. № CHE-112.342.560, със седалище и адрес на управление: ул. Гевербешрасе 5, 6330 Хам, Швейцария, което е едноличен собственик на капитала на Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Кайман) Лнимитед, дружество, регистрирано в Каймановите острови, с ид. № 171615, със седалище и адрес на управление: Харбър Плейс, Саут Чърч Стрийт № 103, ет. 4, п.к. 10240, Гранд Кайман KY1-1002, Джордж Таун, Кайманови острови, което притежава 100% от акциите с право на глас в Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Малта) Лнимитед, дружество, регистрирано в Малта, с ид. № C39453, със седалище и адрес на управление: ул. В. Димех 4, Флориана, Малта, което е едноличен собственик на капитала на „Имо Инвестмънт“ ЕООД.

Иво Патрис Гислер притежава косвено, чрез Гелабо АГ, Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт, Юропиън Конвърджънс Дивелопмънт (Малта) Лимитед и "Имо Инвестмънт" ЕООД 100 % от капитала на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД.

На Емитента не са известни други физически и юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5 % участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване, съгласно приложимото българско законодателство.

10.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на ТЗ "Контрол" е налице, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ): 1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или 2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или 3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или 4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

"ИМО ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД, ЕИК 207373694, притежава пряко 100 % от капитала на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД. "ИМО ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД упражнява контрол върху Емитента.

На "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД не е известно да са въвеждани мерки за предотвратяване на упражнявани върху него контрол. Всички акционери на Дружеството упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основния акционер на Дружеството.

10.3 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчети за управление за 2023 г. и 2024 г., са достъпни на интернет-страницата на Емитента <https://www.imo-property.eu>

Предвид установени технически грешки в индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2024 г., същият е коригиран и преиздаден на 05.06.2025 г. като към него е издаден нов одиторски доклад от същата дата. Статиите, които са били коригирани в отчета за финансовото състояние са нетекущи „Задължение по заеми“ и нетекущи „Задължения към свързани лица. Корекции в отчета за паричните потоци има в статии „Предоставени аванси за покупка на дъщерни предприятия“ и в „Плащания за придобиване на дъщерни предприятия“. Представените в Проспекта стойности са въз основа на данните от преиздадения одитиран индивидуален годишен финансов отчет на Емитента за 2024 г.

Финансовите отчети на Емитента са съставени 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).

*Към настоящия момент Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети. Към момента на подаване на проспекта Дружеството не е в нарушение на срока относно предоставянето на годишен, консолидиран, финансов отчет съгл. Закона на счетоводството и МСС.В бъдеще отчети на консолидирано ниво ще бъде изготвяни при спазване на заложените в тази връзка срокове и изисквания.

Неконсолидиран финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. (одитиран)

	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Приходи / (Разходи) от инвестиционни имоти, нето	2 530	(350)
Приходи от посреднически услуги	-	108
Други приходи	13	14
Разходи, свързани с инвестиционни имоти	(2 600)	(2 902)
Нетна печалба / загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	18 600	(7 641)
Административни разходи	(200)	(460)
Оперативна загуба	18 343	(11 231)
Финансови приходи	8	-
Финансови разходи	(15 290)	(6 093)
Други финансови позиции	272	-
Финансов резултат преди данък	3 333	(17 324)
Разходи за данъци върху дохода	(9)	-
Финансов резултат за периода	3 324	(17 324)
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	3 324	(17 324)

Източник: "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

През 2023 г. дружеството реализира значителен обрат в резултатите си – от загуба от (17 324) хил. лв. през 2022 г. към печалба от 3 324 хил. лв. Основната причина за подобрението е положителната преоценка на инвестиционните имоти в размер на 18 600 хил. лв., спрямо отрицателна стойност от (7 641) хил. лв. предходната година. Нетните приходи от инвестиционни имоти също се подобряват до 2 530 хил. лв. (при загуба от 350 хил. лв. през 2022 г.), а разходите за тях намаляват с над 10%. Административните разходи също са по-ниски. Въпреки че финансовите разходи се увеличават повече от два пъти – до 15 290 хил. лв., положителният оперативен резултат от 18 343 хил. лв. компенсира този ефект и води до положителен финансов резултат преди данъци.

Неконсолидиран отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. (одитиран)

Активи	31 декември 2023 ‘000 лв.	31 декември 2022 ‘000 лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	89 142	75 105
Предварителни плащания за придобиване инвестиционни имоти	80	80

Предоставени заеми	4 681	-
Нетекущи активи	93 903	75 185
Текущи активи		
Предоставени заеми	24 269	-
Финансови активи	5 550	-
Търговски и други вземания	670	108
Пари и парични еквиваленти	1 631	4 370
Текущи активи	32 120	4 478
Общо активи	126 023	79 663
Собствен капитал		
Акционерен капитал	3 390	457
Премия за акции	58 468	58 468
Други резерви	335 000	-
Натрупана загуба	(348 167)	(351 491)
Общо собствен капитал	48 691	(292 566)
Пасиви Нетекущи пасиви		
Задължения към свързани лица	36 611	-
Отсрочени данъчни пасиви	9	-
Общо нетекущи пасиви	36 620	-
Текущи пасиви		
Задължения по заеми	21 869	-
Законови разпоредби	256	256
Други задължения	14 442	176
Задължения към свързани лица	4 145	371 797
Общо текущи пасиви	40 712	372 229
Общо пасиви	77 332	372 229
Общо собствен капитал и пасиви	126 023	79 663

Източник: "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

През 2023 г. активите на дружеството нарастват значително – от 79 663 хил. лв. на 126 023 хил. лв., основно поради увеличението на инвестиционните имоти (с 14 млн. лв.) и новоотчетени предоставени заеми в размер на общо 28 950 хил. лв. Собственият капитал преминава от отрицателна стойност (292 566 хил. лв.) към положителна – 48 691 хил. лв., вследствие на увеличение на акционерния капитал и вписани други резерви в размер на 335 000 хил. лв. Пасивите намаляват значително – от 372 229 хил. лв. през 2022 г. до 77 332 хил. лв. през 2023 г., най-вече поради спад в задълженията към свързани лица. Нови задължения по заеми са отчетени в размер на 21 869 хил. лв.

Неконсолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2023 г. (одитиран)

	31 декември 2023	31 декември 2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Оперативна дейност		
Приходи от услуги	143	783
Плащания на административни разходи	(291)	(276)
Платени доходи и социални осигуровки на служителите	(86)	(161)
Плащания, свързани с инвестиционните имоти	(3 115)	(3 671)

Възстановени/Платени данъци	(696)	(78)
Други парични потоци от оперативна дейност	(4)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(4 049)	(3 403)
Инвестиционна дейност		
Продажба на инвестиционен имот	7 012	6 055
Аванс за инвестиционна дейност	6 200	-
Придобиване на финансови активи	(9 126)	-
Постъпления от продажба на финансови активи	7 707	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	11 793	6 055
Финансова дейност		
Емитиране на акции	2 933	-
Платени финансови разходи	(4)	(5)
Плащане на лизингово задължение	-	(5)
Получени заеми	253	-
Платени заеми	(250)	-
Платени лихви	(13 415)	(5 995)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(10 483)	(6 005)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(2 739)	(3 353)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	4 370	7 723
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 631	4 370

Източник: "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

През 2023 г. нетният паричен поток от оперативна дейност остава отрицателен и се променя до (4 049) хил. лв., основно поради по-ниски приходи от услуги и запазване на високите разходи, свързани с инвестиционните имоти. Инвестиционната дейност носи положителен паричен поток от 11 793 хил. лв., като основен принос имат постъпленията от продажба на инвестиционен имот (7 012 хил. лв.) и аванс за инвестиционна дейност (6 200 хил. лв.), частично компенсирани от придобиване на финансови активи. При финансовата дейност се отчита нетен отлив от (10 483) хил. лв., основно поради платени лихви в размер на 13 415 хил. лв., въпреки увеличението на капитала с 2 933 хил. лв. и получени нови заеми. В резултат, паричните средства намаляват с 2 739 хил. лв. и към края на 2023 г. наличните пари и парични еквиваленти са 1 631 хил. лв. спрямо 4 370 хил. лв. в края на 2022 г.

Неконсолидиран финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. (одитиран)

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Приходи / (Разходи) от инвестиционни имоти, нето	3 260	2 530
Други приходи	16	13

Разходи, свързани с инвестиционни имоти	(1 446)	(2 600)
Нетна печалба / загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 594	18 600
Административни разходи	(326)	(200)
Оперативна печалба / (загуба)	4 098	18 343
Финансови приходи	584	8
Финансови разходи	(17 479)	(15 290)
Други финансови позиции	274	272
Финансов резултат преди данъци	(12 523)	3 333
Разходи за данъци върху дохода	9	(9)
Финансов резултат за периода	(12 514)	3 324
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	(12 514)	3 324

Източник: "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

Оперативната дейност отчита по-ниска печалба, като оперативният резултат спада от 18 343 хил. лв. през 2023 г. на 4 098 хил. лв. през 2024 г. Основният фактор за това е рязкото намаление на печалбата от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти – от 18 600 хил. лв. на 2 594 хил. лв.. Въпреки това, приходите от инвестиционни имоти се увеличават с 28.7%, а разходите за тях намаляват с 44.4%, което частично компенсира спада.

Финансовите разходи нарастват с 14.3%, достигайки 17 479 хил. лв., което оказва значителен натиск върху финансовия резултат. Въпреки по-високите финансови приходи (584 хил. лв. спрямо 8 хил. лв. през 2023 г.), дружеството преминава от печалба преди данъци от 3 333 хил. лв. към загуба от (12 523) хил. лв..

В крайна сметка, чистата загуба за 2024 г. възлиза на (12 514) хил. лв., което е значително влошаване спрямо печалбата от 3 324 хил. лв. през предходната година. Основната причина за това е спадът в положителните преоценки на инвестиционните имоти и увеличението на финансовите разходи.

Неконсолидиран отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. (одитиран)

Активи	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	77 516	89 142
Инвестиции в дъщерни предприятия	10 517	-
Предоставени заеми	2 366	4 681
Вземания от свързани лица	135	-
Предварителни плащания за придобиване на инвестиционни имоти	-	80
Нетекущи активи	90 534	93 903
Текущи активи		
Предоставени заеми	2 514	24 269
Финансови активи	6	5 550
рТърговски и други вземания	21 369	670
Вземания от свързати лица	100	-
Активи, включени в група за освобождаване	5 360	-
Пари и парични еквиваленти	1 772	1 631
Текущи активи	31 121	32 120
Общо активи	121 655	126 023

Собствен капитал и пасиви	31 декември	31 декември
----------------------------------	--------------------	--------------------

	2024 ‘000 лв.	2023 ‘000 лв.
Собствен капитал		
Акционерен капитал	3 390	3 390
Премия за акции	58 468	58 468
Други резерви	335 000	335 000
Натрупана загуба	(360 681)	(348 167)
Общо собствен капитал	36 177	48 691
Пасиви		
Нетекущи пасиви		
Задължения по заеми	29 149	-
Задължения към свързани лица	37 007	36 611
Отсрочени данъчни пасиви	-	9
Общо нетекущи пасиви	66 156	36 620
Текущи пасиви		
Задължения по заеми	100	21 869
Законови разпоредби	256	256
Други задължения	4 237	14 442
Задължения към свързани лица	14 729	4 145
Общо текущи пасиви	19 322	40 712
Общо пасиви	85 478	77 332
Общо собствен капитал и пасиви	121 655	126 023

Източник: "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

През 2024 г. активите на дружеството намаляват с 3.4%, като от 126 023 хил. лв. през 2023 г. спадат на 121 655 хил. лв.. Това се дължи основно на намалението на инвестиционните имоти с 13.1% (от 89 142 хил. лв. на 77 516 хил. лв.), както и на спад в предоставените заеми. Въпреки това, има увеличение на инвестициите в дъщерни предприятия и търговски вземания.

Собственият капитал е намалял с 25.7%, от 48 691 хил. лв. през 2023 г. на 36 177 хил. лв.. Това се дължи основно на нарастващата натрупана загуба, която е нараснала до (360 681) хил. лв..

Пасивите на дружеството нарастват с 10.5% (от 77 332 хил. лв. на 85 478 хил. лв.), като основният ръст идва от увеличените задължения по заеми и задълженията към свързани лица. Нетекущите пасиви са се увеличили значително, а текущите пасиви са намалели с 52.5%. Нетекущите задължения по заеми в размер на 29 149 хил.лв. са свързани със задължения по облигационен заем, който е обект на настоящия Проспект. Нетекущи задължение към свързани лица в размер на 37 007 хил.лв. представляват задължение към собствениците на капитала. Други задължения в размер на 4 237 хил.лв. включват задължения към доставчици (27 хил.лв.), задължения по договори за покупко-продажба на финансови инструменти (28 хил.лв.), други финансови пасиви (1 хил.лв), получени аванси от клиенти (4 000 хил.лв.), данъчни задължения (161 хил.лв.), гаранции(14 хил.лв.), други нефинансови пасиви (6 хил.лв.). Текущи задължения към свързани лица в размер на 14 729 хил.лв, включват задължение към собственици (10 761 хил.лв.) и задължения към дъщерни предприятия (3 968 хил.лв.)

Неконсолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. (одитиран)

	31 декември 2024 ‘000 лв.	31 декември 2023 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Приходи от услуги	67	143
Плащания на административни разходи	(280)	(291)

Платени доходи и социални осигуровки на служителите	(89)	(86)
Плащания, свързани с инвестиционните имоти	(1 517)	(3 115)
Възстановени/Платени данъци	(1 396)	(696)
Други парични потоци от оперативна дейност	(3)	(4)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(3 217)	(4 049)
Инвестиционна дейност		
Продажба на инвестиционни имоти	8 533	7 012
Получени аванси за инвестиционна дейност	4 000	6 200
Предоставени аванси за покупка на дъщерни предприятия	(20 908)	-
Плащания за придобиване на дъщерни предприятия	(5 830)	-
Придобиване на финансови активи	(14 138)	(9 126)
Постъпления от продажба на финансови активи	7 540	7 707
Предоставени заеми	(599)	-
Постъпления по предоставени заеми	22 602	-
Постъпления от продажба на вземания	3 394	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	4 594	11 793
Финансова дейност		
Емитиране на акции		2 933
Получени заеми	36 942	253
Платени заеми	(22 819)	(250)
Платени лихви	(15 350)	(13 415)
Платени финансови разходи	(9)	)(4)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 236)	(10 483)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	141	(2 739)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	1 631	4 370
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1 772	1 631

Източник: "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

През 2024 г. оперативната дейност продължава да генерира отрицателен нетен паричен поток от (3 217) хил. лв., но с подобрение спрямо (4 049) хил. лв. през 2023 г. Това е резултат от намалените плащания, свързани с инвестиционни имоти и данъци.

Инвестиционната дейност показва позитивен нетен паричен поток от 4 594 хил. лв., значително намалял спрямо 11 793 хил. лв. през 2023 г. Основните източници на средства са продажбите на инвестиционни имоти и постъпленията от предоставени заеми.

Финансовата дейност генерира отрицателен нетен паричен поток от (1 236) хил. лв., поради значителните плащания на лихви и заеми, но има позитивен ефект от емитирането на акции и новоотсрочени заеми.

Крайната промяна в паричните средства е незначителна, като наличността в края на периода нараства с 141 хил. лв..

Към 31.12.2022 г. Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД има задължение в размер на 371 797 хил. лв. към Юробанк Прайвит Банк Люксембург. Задължението е с падеж 30.09.2023 г. В годишния финансов отчет на дружеството това задължение е представено като текущ пасив заради срока на връщане.

На 31.05.2023 г. Имо Инвестмънт ЕООД купува 100% от капитала на Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, както и гореописаното вземане. С оглед липсата на перспектива дружеството да може да издължи този голям дълг в краткосрочен план, двете дружества (Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД и Имо Инвестмънт ЕООД) са сключили анекс, на база на който главницата, която е в размер на 371 608 хил. лева, следва да се погаси в срок до 22.05.2033 г. Отделно, ръководството на едноличния собственик на дружеството е наясно, че отрицателният капитал на дружеството ограничава възможностите за развитие и разширение на дейността. В тази връзка ръководството е направило преценка и е взело решение да подкрепи дружеството, като от една страна постигне положителна стойност на собствения капитал, а от друга – даде приоритет на съществуващи и бъдещи кредитори на дружеството. На база на горното, двете дружества са сключили споразумение за подчинен срочен дълг, на база на което са реструктурирани 335 000 хил. лв. от 371 608 хил. лв. общо задължение, като в споразумението се упоменават следните клаузи за подчиненост:

- Вземането не се обезпечаваше и няма да бъде обезпечавано;
- В случай на несъстоятелност или ликвидация, изплащане на задължения е възможно след като са напълно удовлетворени всички останали кредитори.
- Едноличният собственик няма право да прихваща каквито и да е задължения, които има към дружеството, със сумите по подчинения дълг;
- Вземането не се третира като депозит;
- Вземането представлява допълнителни парични резерви и може да се използва за увеличение на капитала на дружеството;
- Вземанията могат да бъдат изкупени обратно от дружеството или да бъдат платени изцяло, но не преди 5 години считано от датата на сключване на споразумението.

Съгласно МСС 32, финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

- а) предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие, или
- б) размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Съгласно МСС 32 инструмент на собствения капитал е всеки договор, който доказва остатъчен дял от активите на дадено предприятие, след приспадане на всички пасиви.

Съгласно общите разпоредби на МСФО собствен капитал е остатъкът от признатите активи след приспадане на признатите пасиви. В баланса на предприятието собственият капитал може да бъде класифициран в отделни подкатегории.

От гледна точка на МСС 32, дружеството е направило следните преценки за класификация на 335 000 хил. лв. подчинен срочен дълг:

- Дългът е с падеж 10 години – дружеството няма задължение да възстанови средствата преди падежната дата;
- Няма учредено обезпечение – активите на дружеството са свободни за разпореждане независимо от дълга;
- Има договореност при ликвидация или несъстоятелност дългът да бъде удовлетворен с остатъка от налични активи, след като се удовлетворят всички други кредитори (остатъкът след погасяване на всички пасиви). Тук кредиторът поема риска тези задължения да бъдат удовлетворени частично или да не бъдат удовлетворени изцяло.

- Задължението може да се трансформира в акции с решението на кредитора (който е и едноличен собственик на капитала)
- Ограничение на периода на плащане – 5 години след сключването на споразумението

Съгласно горното, погасяването на дълга е силно ограничено и дружеството е счело, че спрямо гореописаните обстоятелства, той има характеристики на елемент на собствения капитал, отколкото на пасив.

Отделно от дълга от 355 000 хил. лв., едноличният собственик е решил лихвите по него да не бъдат включвани в обхвата на подчиненост на споразумението, защото той разчита на тези парични потоци от дружеството във връзка с поети финансови ангажименти към трети страни. От тази гледна точка, лихвите са уговорени да се дължат в срок до края на всяка календарна година. Предвид липсата на клаузи за подчиненост спрямо тези задължения, те са класифицирани като краткосрочни пасиви в отчета на дружеството.

11.1.1. Промяна на референтната балансова дата.

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

11.1.2. Счетоводни стандарти

Финансовите отчети на Емитента са съставени 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).

11.1.3. Промяна на счетоводната рамка

Емитентът не е променял счетоводната си рамка през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

11.1.4. Консолидирани финансови отчети

Към настоящия момент Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети. Емитентът ще започне да изготвя и консолидирани финансови отчети през следващите отчетни периоди.

11.1.5. Давност на финансовата информация

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран годишен неконсолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2024 г.

11.3. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ

11.3.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишните финансови отчети на дружеството за 2023г. и 2024 са одитирани. Те съдържат отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Годишните неконсолидирани финансови отчети на Емитента за 2023г. и 2024 г. са одитирани от „Финансова счетоводна компания ДОЕМА“ ООД ЕИК: 121666330 ,с адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 23 ет.3, офис 7 Регистриран одитор, отговорен за одита на неконсолидираните отчети за 2023г. и 2024 г. е Емилия Ташева Гюрова, регистриран одитор №0590 с адрес: гр. София, бул. „Александър Малинов“ № 23 СИТИ ПОЙНТ Бизнес център ет.3, офис 7

По отношение на индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2024 г. от „Финансова счетоводна компания ДОЕМА“ ООД чрез ключовия одитор Емилия Ташева Гюрова са издадени два одиторски доклада. Финансовият отчет е коригиран и преиздаден на 05.06.2025 г. поради открити

технически грешки. Актуалният одиторски доклад към индивидуалния годишен финансов отчет на Дружеството за 2024 г е с дата 05.06.2025 г.

Одиторските доклади към ГФО на емитента за 2023г. и 2024 г. не съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество.

Към момента на подаване на проспекта Дружеството не е в нарушение на срока относно предоставянето на годишен, консолидиран, финансов отчет съгл. Закона на счетоводството и МСС.В бъдеще отчети на консолидирано ниво ще бъде изготвени при спазване на заложените в тази връзка срокове и изисквания.

11.3.2. Друга информация в проспекта, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

11.3.3. Финансова информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента

Финансовите данни в настоящия проспект са извлечени от годишният одитиран финансов отчет на „ИМО ПРОПЪРТИС ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ“ ЕАД за 2023 и 2024 г.

11.4. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Няма държавни, правни или арбитражни производства през периода, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

11.5. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

На 26.11.2024 г. Дружеството емитира облигации на стойност 15 000 000 евро, за чието вторично публично предлагане е изготвен настоящия Проспект. Информация за целите и начина на изразходвания облигационния заем е налична по-долу в документа -в точка 14.2. „ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА“.

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от одитиран неконсолидиран финансов отчет към 31.12.2024 г., до датата на настоящия проспект, не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата група.

11.6. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Дружеството има капитал в размер на 3 390 464 лева, разпределен на 3 390 464 броя обикновени, налични и поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лев.

Няма акции, които не са платени изцяло.

11.7. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ

Дружеството е вписано, вписване № 20081203132952, в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 175386257. Предметът на дейност на дружеството обхваща 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. Предметът на дейност е посочен в чл. 5 от Устава на

дружеството. В Уставът на дружеството няма изрично посочени цели на дружеството. Уставът на дружеството е обявен в търговския регистър на 06.06.2023 г. с вписване № 20230606105527.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да породят право или задължение за член на групата, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които са емитирани.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Актуалния устав на емитента, Договора с довереника на облигационерите, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години., посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, бул. "Горица" № 6 както и на страницата на Емитента

www.imo-property.eu

Проспектът и Договорът с довереника на облигационерите могат да бъдат намерени и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) и на страницата на ИП „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД (<https://abvinvest.eu>), а Проспектът и на страницата на КФН. Актуалният устав на емитента и финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени в на интернет страницата на Дружеството (<https://imo-property.eu/>).

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства ще бъдат използвани за дейността на дружеството, включително:

- Рефинансиране на банков кредит в Юробанк България АД на дружество от групата на емитента (Имо Инвестмънт ЕООД)
- Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти
- Придобиване на финансови инструменти и активи
- Погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем
- Предоставяне на заеми, покупка и продажба на вземания и др. сделки с финансов характер

Целта на облигационната емисия е определена в Предложението за записване на облигационната емисия, и е допълнена с решение по протокол от заседание на Общото събрание на облигационерите, проведено на 9.6.2025 г.

1	Рефинансиране на банков кредит в Юробанк България АД на дружество от групата на емитента	6 845 405 лв.	3 500 000 €
2	Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти	20 907 823 лв.	10 690 000 €
3	Придобиване на финансови инструменти и активи	400 000 лв.	204 517 €
4	Погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем;	1 018 921.20 лв.	520 966 €
5	Предоставяне на заеми, покупка и продажба на вземания и др. сделки с финансов характер	212 000 лв.	108 394 €
		29 384 149 лв.	15 023 877 €

1. Рефинансиране на банков кредит в Юробанк България АД на дружество-то майка от групата на емитента

Част от набраните средства по емисията облигации в размер на 6 845 405 лева / 3 500 000 евро са изразходвани за погасяване на част от главницата поподчинен срочен дълг, сключен между Имо Инвестмънт ЕООД (Кредитор) и Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД (Длъжник). Имо Инвестмънт ЕООД е свързано лице с Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД – едноличен собственик на капитала. Съгласно договора, към 31.05.2023 г. „Имо Инвестмънт“ ЕООД придобива вземане от 190 143 415.56 евро, от които 190 000 000 евро представляват главница. Впоследствие, с анекс от 29.09.2023 г., срокът за погасяване на дължимата главница е удължен до 22.05.2033 г., а дългът е структуриран като подчинен срочен дълг, подлежащ на погасяване не по-рано от пет години след подписването на договора. Основание за извършването на плащането между двете дружества е частично погасяване на главница, дължими от „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД.

В рамките на това реструктуриране и оптимизиране на задълженията на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, част от набраните чрез облигационната емисия средства са използвани за частично намаляване на дължимата главница, което води до намаляване на общия финансов ангажимент на дружеството и подобряване на финансовите му показатели.

Средствата са разходвани в съответствие с договорните условия, като същевременно дружеството запазва финансовата си стабилност и спазва договорената структура на подчинения дълг.

2. Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти

От общата сума на емитираните облигации в размер на 15 000 000 евро, сумата от 10 690 000 евро /20 907 823 лева/ е разходвана съгласно Предварителен договор за покупко-продажба на дружествени дялове, сключен на 25.11.2024 г. между „Абас“ ЕООД ЕИК: 831520430 (Продавач) и „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД (Купувач). По силата на същия „Абас“ ЕООД ЕИК: 831520430 се задължава да продаде на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД 100% от дяловете на капитала на новоучредено от „Абас“ ЕООД ЕИК: 831520430 еднолично дружество с ограничена отговорност, в което ще бъде направена непарична вноска на недвижими имоти, представляващи 10 000 кв. м РЗП от хотелски комплекс с апартаменти, находящ се в к.к. Св. Св. Константин и Елена. Налице са две отделни сгради, част от хотелския комплекс на „Хелт енд Уелнес“ АД /н./ в к.к. „Св. св. Константин и Елена“ (Сана Парк Ризорт Варна): Апартаментен хотел „Сана 1“, построен в поземлен имот с идентификатор: 10135.2569.19 и Жилищна сграда „Сана 2“, построена в поземлен имот с идентификатор: 10135.2569.20. Комплексът е в относително добро състояние и може да бъде използван по предназначение, като и

двете сгради имат разрешение за ползване. Част от комплекса са следните самостоятелни обекти: Апартаменти и студия, собственост на „Хелт енд Уелнес“ АД /н./ - 165 бр., с обща площ 18 512.47 кв. м., Апартаменти и студия, собственост на „Хелт енд Уелнес“ АД /н./, които са ипотекирани - 65 бр., с обща площ 5 242.38 кв. м. Външен басейн с ресторант 1 бр., с обща площ 1 145.26 кв. м. 24 бр. обекти с общо предназначение и с обща площ 9 892.65 кв. м. Към момента се очаква да бъде направена оценка на комплекса в к.к. „Св. св. Константин и Елена“ (Сана Парк Ризорт Варна) от назначен оценител, за да може синдикът на „Хелт енд Уелнес“ АД /н./ да започне процедурата по осребряване на имуществото на несъстоятелния длъжник чрез извършването на продажби по реда на чл. 717 и сл. от Търговския закон. „Абас“ ЕООД, в качеството си на кредитор на „Хелт енд Уелнес“ АД /н./ с 45,83 % от приетите в производството по несъстоятелност вземания, ще участва в тези продажби за удовлетворяване на вземанията си, като ще иска да купи оценените при пазарна цена имоти по ликвидационна стойност. В рамките на производството по несъстоятелност при определени условия се разрешава продажба на недвижимите имоти като цяло, на обособени части или на отделни имуществени права. „Абас“ ЕООД ще участва в продажби за придобиване на различни самостоятелни обекти, част от комплекса, като предпочита да придобие като обособена част цял блок/вход от комплекса, ведно с прилежащите търговски площи. Ориентировъчен срок за придобиване на имот по реда на осребряването чрез извършване на продажба от синдика: около 3-9 месеца, в зависимост от това дали е налице обжалване на постановлението за възлагане на имот.

Съгласно договора: „Абас“ ЕООД ЕИК: 831520430 е задължен да придобие имотите от „ХЕЛТ ЕНД УЕЛНЕС“ АД /н./, чрез участие в публични търгове, след което с апорт да учреди ново дружество, на което ще бъде едноличен собственик. Срокът за сключване на окончателният договор е до един месец от извършването на апортната вноска в капитала на новоучреденото дружество, в изискуемата от закона форма с нотариална заверка на подписи и съдържание и вписването на продажбата на дружествените дялове в ТРРЮЛНЦ по партида на новоучреденото дружество. Заплатеният аванс по предварителният договор за покупка на дружествени дялове е в размер на 10 690 000 Евро (20 907 823 лв.). Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните дружествени дялове. Това придобиване представлява част от инвестиционната стратегия на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД за разширяване на портфейла от недвижими имоти с висока доходност и оптимизиране на активите чрез структурирани сделки.

Очакваните от ръководството на емитента икономически ползи от придобиване от дружествените дялове от търговското дружество, което предстои да бъде учредено са постигане на подобрена ефективност, ускорен растеж и допълнителна възвръщаемост за акционерите. При вземането на решението за придобиване, ръководството е водено от желанието да се повиши икономическата стойност на бизнеса. Водеща е концепцията за синергия, която по своята същност означава, че обединените бизнеси се допълват и добавят стойност към компанията след преобразуването. Придобиването дава възможност за реализиране и на хоризонтална интеграция, която да подобри позицията на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД на пазара и да донесе допълнително конкурентно предимство чрез обединяване на бизнеси, опериращи в една и съща сфера на дейност. Това води до подчертана централизация и уедряване на бизнеса, както и повишено пазарно влияние.

Към момента на изготвяне на проспекта дружеството все още не е учредено, но във връзка със сключен предварителен договор са предприети необходимите действия за придобиване на описаните в него недвижими имоти.

Целта на сключения договор е чрез партньорство между страните да се използват имотите с търговска цел, включително реализацията им на пазарни условия.

3. Придобиване на финансови инструменти и активи

- операции с финансови инструменти : Дружеството е извършвало сделки с финансови инструменти, като в резултат на тези операции е изразходвало общо 400 000 лева./204 517 евро Със

средствата са закупени общо 388 броя акции от „Конкорд Фонд – 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд“ АД.

4. Погасяване на задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, включително възникнали при пласиране на облигационния заем

- Погасяване на задължение по заем, предоставен от „Ритейл Мениджмънт“ АД с ЕИК 200282199 на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД: Направени са 5 плащания на обща стойност 754 289 лева/385 662 евро. Параметри на заема са следните: дата на сключване: 22.08.2024г.; размер: 2 000 000 лева; лихвена ставка: 4.5%, фиксирана; срок за погасяване: 21.08.2025г.; обезпечение – няма.

5. Предоставяне на заеми, покупка и продажба на вземания и др. сделки с финансов характер

покупна на вземане с длъжник "Стикс 2000" ЕООД: Цесията е сключена на 30.12.2024г., цедент е „Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ с ЕИК 131550438. Предмет на сделка са вземания с длъжници „Загора Пропърти Истейтс“ ЕООД с ЕИК 204555300 и „Стикс 2000“ ЕООД с ЕИК 103614257. Общата цена по цесията възлиза на 1 440 000 лева, от които цената за вземането от „Стикс 2000“ ЕООД е 1 110 000 лева. Цената се заплаща на части: аванс от 1 412 000 лева и остатъчно плащане от 28 000 лева. За аванса са използвани средства, както от облигацията, така и такива, които са генерирани от други трансакции, извършени от дружеството. От облигацията са използвани 98 000 лева / 50 107 евро. Вземането от „Стикс 2000“ ЕООД е със следните параметри към 30.12.2024г. - датата на придобиване: размер: 1 125 080.57 лева, от които 1 117 013.25 лева – главница и 8 067.32 лева – лихва; лихвена ставка – 5.0%, фиксирана; обезпечение – няма. На 30.12.2024г. между „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД и „Стикс 2000“ е сключено споразумение, съгласно което срокът за погасяване е удължен до 30.12.2025г. На 28.02.2025г. вземането е цедирано от „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД на „Имо Инвестмънт“ ЕООД (дружество-майка). На 30.12.2024г. между „Кепитъл Мениджмънт“ АДСИЦ, цедент и „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД, цесионер е сключен Договор за цесия „Имо Пропърти“ придобива вземане с длъжник „Стикс 2000“ ЕООД в размер на 1 125 080.57 лева, от които 1 117 013.25 лева – главница и 8 067.32 лева – лихви. Между страните е уговорена цена в размер на 1 110 000,-- лева. На 28.02.2025г. между „Имо Пропърти“, цедент и „Имо Инвестмънт“ ЕООД, цесионер е сключен Договор за цесия „Имо Инвестмънт“ придобива гореспоменатото вземане с длъжник „Стикс 2000“. Към датата на договора размерът на вземането е 1 134 108.07 лева, от които 1 117 013.25 лева – главница и 17 094.82 лева – лихви. Уговорена е цена на придобиване в размер на 1 115 000,-- лева. Цената е платима при следните условия:

- 320 000,-- лева, в деня на сключване на договора
- 795 000,-- лева, в срок до 31.12.2025г.

На 28.02.2025г. „Имо Инвестмънт“ е превело по сметка на „Имо Пропърти“ уговорената първа част от цената – 320 000,-- лева. Сумата е използвана за погасяване на задължение по договор за заем, предоставен от „Ритейл Мениджмънт“ АД. „Имо Инвестмънт“ е намалило задължението си по остатъка от цената като сумата е редуцирана от 795 000,-- лева на 607 000,-- лева. Допълнително преведените 188 000,-- лева са използвани за предоставяне на заем на „Еколенд Инженеринг“ ЕООД.

- предоставен заем, от „Имо Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД на "Еколенд Инженеринг" ЕООД с ЕИК 131294387 : Извършени са плащания на 30.12.2024 г. – 100 000 лева и 10.02.2025 – 14 000 лева. Общо 114 000 лева/ 58 287 евро. Посочените две плащания са извършени в рамките на едно заемно взаимоотношение. Договорът за заем е със следните основни параметри: дата на сключване: 30.12.2024; размер: 100 000 лева; годишна, лихвена ставка: 5.5%, фиксирана; срок за погасяване: 29.12.2025г.; обезпечение – няма. Анекс 1: дата на сключване 10.02.2025г.; промяна на условията: увеличение на заетата сума от 100 000 лева на 700 000 лева. Други изменения на договорните условия не са предприемани.

-Извършени разходи по облигацията - Дружеството е изразходвало 37 494.20 лв./19 170.48 евро за посочените в проспекта разходи и 73 776.48 лева/ 37 721.32 евро за възнаграждение на Довереника на облигационера и 153 361.52 лева/78 412.50 евро за застраховка към ЗАД Армеец. Общо извършени разходи са 264 632.20 лева/ 135 304.30 евро, свързани с емисията на облигацията. Тази сума включва

разходи по самата емисия, както и допълнителни разходи като възнаграждение на довереника на облигационерите и застраховката на емисията.

*Разликата между нетният размер на постъпленията от емисията- 29 299 955.80 лева/14 980 829.52 евро и изразходваните средства 29 384 149 лева/ 15 023 877 евро в размер на 84 193 лева / 43 047 евро е покрита със собствени средства на Емитента.

Корпоративните облигации на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на "Българска фондова борса" АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели.

Набраните средства от настоящата облигационна емисия са достатъчни да покрият всички предлагани предназначения. Към датата на проспекта по описаните предназначения са разходвани 15 000 000 евро./29 337 450 лева, включително разходите възникнали при пласиране на облигационния заем – 19 170.48 евро / 37 494.20 лв. Нетният размер на постъпленията от емисията в "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД възлиза на 14 980 829.52 евро/29 299 955.80 лева.

При емитирането на корпоративните облигации на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса ISIN, CFI и FISN - 275 лева
- Такса регистрация в ЦД – 1 999.20 лева
- Търговски регистър – 20 лева
- Такса за КФН – 10 000 лева
- Възнаграждение на Юг Маркет – 24 000 лв.
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.

Общо 37 494.20 лв./ 19 170.48 евро

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 494.20 лева / 19 170.48 евро или 2.499 лева/ 1.278 евро. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 15 млн. евро. представляват 0.13%. Нетният размер на постъпленията от емисията в "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД възлиза на 29 299 955.80 лева /14 980 829.52 евро.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните активи. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните активи.

Първото лихвено плащане на настоящата облигационна емисия с дата на падеж 26.05.2025 г. е извършено на 27.06.2025 г. Занапред Емитентът не очаква да има повече забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на

Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

Към датата на проспекта и към настоящия момент няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на записаните от тях облигации.

15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 евро всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100050249, CFI код: DBVUFR, FISN код: IMOPROPARTI /VARBD 20311126. С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 15 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 15 000 000 евро.

15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Настоящата Емисия се издава от Дружеството в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ, както и приложимото европейско законодателство.

При изготвяне на проспект и допускането на Емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, по отношение на проспекта и търговията с облигации ще бъдат приложими изцяло изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти и съответното европейско законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО.
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при

публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;

- Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 3.09.2020 за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

15.3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите, предмет на настоящия проспект, са в безналична форма. Облигациите са регистрирани в Централен депозитар АД, ЕИК: 121142712, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1301, р-н Триадица, ул. "Три уши " № 6, като безналични ценни книжа.

15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

Настоящият Проспект е за емисия от 15 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации. Общата номинална стойност на емисията е 15 000 000 евро.

15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е евро (EUR).

15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон.

15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.

• при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

• Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.

• Емитентът има право да взема решение за издаване на нови облигации от същия клас, без да е налице съгласие на общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

• При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереник на облигационерите.

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1 %, но не по-малко от 2.50 % и не повече от 5 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

Датите на лихвените плащания са: 26.05.2025, 26.11.2025, 26.05.2026, 26.11.2026, 26.05.2027, 26.11.2027, 26.05.2028, 26.11.2028, 26.05.2029, 26.11.2029, 26.05.2030, 26.11.2030, 26.05.2031, 26.11.2031

Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент
26.05.2025	181	365	3.778%
26.11.2025	184	365	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.05.2026	181	365	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.11.2026	184	365	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.05.2027	181	365	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.11.2027	184	365	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.05.2028	182	366	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.11.2028	184	366	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.05.2029	181	365	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.11.2029	184	365	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.05.2030	181	365	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.11.2030	184	365	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.05.2031	181	365	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%
26.11.2031	184	365	6M Euribor + 1%, мин. 2.50%, макс. 5%

За първият шестмесечен период с падеж 26.05.2025 г. е изчислена лихва в размер от 3.778 % (три цяло седемстотин седемдесет и осем процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (21.11.2024 г.), която е в размер на 2.778% прибавяме фиксираната надбавка от 1 % и се получава лихва 3.778 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 3.778 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 2.50%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 5%, затова приемаме 3.778% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 26.05.2025 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Лихвено плащане
26.05.2025	181	365.00	3.778%	281 021.10 EUR
26.11.2025	184	365.00	3.309%	250 214.79 EUR
26.05.2026	181	365.00	3.309%	246 135.21 EUR
26.11.2026	184	365.00	3.309%	250 214.79 EUR
26.05.2027	181	365.00	3.309%	246 135.21 EUR
26.11.2027	184	365.00	3.309%	250 214.79 EUR
26.05.2028	182	366.00	3.309%	246 818.85 EUR
26.11.2028	184	366.00	3.309%	218 339.75 EUR
26.05.2029	181	365.00	3.309%	184 601.40 EUR
26.11.2029	184	365.00	3.309%	156 384.25 EUR
26.05.2030	181	365.00	3.309%	123 067.60 EUR
26.11.2030	184	365.00	3.309%	93 830.55 EUR
26.05.2031	181	365.00	3.309%	61 533.80 EUR
26.11.2031	184	365.00	3.309%	31 276.85 EUR

Забележка: плащанията са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 01.04.2025 г. в размер на 2.309%.

Първото лихвено плащане на настоящата облигационна емисия с дата на падеж 26.05.2025 г. е извършено на 27.06.2025 г. За напред Дружеството възнамерява да засили контрола над осигуряването на ликвидните средства, така че да не допуска бъдещи просрочия.

15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

Матуритетът на облигационния заем е 7 /седем/ години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) - 26.11.2024 г. с три години гратисен период. Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвърта до седмата година - осем плащания по главницата, всяко на стойност 1 875 000 (един милион осемстотин седемдесет и пет хиляди) евро.

Плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации.

Право да получат главнични плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното главнично/лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно главнично/лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от „Централен Депозитар“ АД.

Датите на главничните плащания са: 26.05.2028, 26.11.2028, 26.05.2029, 26.11.2029, 26.05.2030, 26.11.2030, 26.05.2031, 26.11.2031

Дата на главнично плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Амортизационни плащания EUR	Непогасена главница
26.05.2028	182	366.00	1 875 000	13 125 000.00 EUR
26.11.2028	184	366.00	1 875 000	11 250 000.00 EUR
26.05.2029	181	365.00	1 875 000	9 375 000.00 EUR
26.11.2029	184	365.00	1 875 000	7 500 000.00 EUR
26.05.2030	181	365.00	1 875 000	5 625 000.00 EUR
26.11.2030	184	365.00	1 875 000	3 750 000.00 EUR
26.05.2031	181	365.00	1 875 000	1 875 000.00 EUR
26.11.2031	184	365.00	1 875 000	0.00 EUR

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по неконсолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно неконсолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с неконсолидираните разходи за лихви, се разделя на неконсолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по неконсолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Неспазването на поети от Емитента финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост. Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството. Към настоящия момент Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети. Емитентът ще започне да изготвя и консолидирани финансови отчети през следващите отчетни периоди.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване. Емитентът има задължение да изготвя и публикува

тримесечни финансови отчети – съответно трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база. Финансовите показатели в проспекта са изчислени съгласно последните актуални финансови данни към момента.

Съгласно данните от одитирания неконсолидиран финансов отчет на Емитента към 31.12.2024 г. стойностите на финансовите показатели, които "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 70.3% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 85 478 хил. лв. и активи 121 655 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 1.236(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба от обичайната дейност за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента от 4 098. лв. и разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 17 344 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 1.61 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 31 121 хил. лв. и текущи пасиви 19 322 хил. лв.

* Към настоящия момент Емитентът не изготвя консолидирани финансови отчети. Емитентът ще започне да изготвя и консолидирани финансови отчети през следващите отчетни периоди.

Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочна изискуемост, Довереникът на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- Емитентът не изпълни задължението си да сключи и поддържа Застраховка за обезпечение на емисията;
- Емитентът не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на Довереника на облигационерите, за Промяна в Състоянието на Застраховката;
- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът на облигационерите предприема следните действия:

- 1) Осъществява комуникация с облигационерите относно вземането на решение на Общото събрание на облигационерите за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2) При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем ДОВЕРЕНИКЪТ свика Общо събрание на облигационерите, което да вземе решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Частично или пълно предсрочното погасяване на дължимата главница може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след 7 (седем) дневно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите.

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

15.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг,$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

15.11. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Довереник

Емитентът е взел решение към Емисията да бъдат прилагани изискванията на ЗППЦК и останалото приложимо законодателство относно довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал инвестиционен посредник "АБВ Инвестиции" ЕООД за довереник.

Емитентът е сключил договор с довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите, което се проведе на 19.12.2024 г. в гр. София потвърждава избирането на на инвестиционен посредник "АБВ Инвестиции" ЕООД за довереник на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50% от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството www.imo-property.eu

Довереникът има право:

1. На свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;
2. Да изисква и получава всякакви документи, свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;
3. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
4. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;
2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечавачи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на комисията доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информация относно:

- а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;
- б) финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- в) предприетите от емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;
- г) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;
- д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;
4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;
5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:
- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;
 - да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:
- а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;
- б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от договора с довереника, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;
- в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;
- г) да предявява искиове против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;
- д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на емитента;
- е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем;
- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.
6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;
7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;
8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.
- Случаи на неизпълнение:
1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от договора за сключване/ анексиране и поддържане на Застраховка при условията на договора;

2. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на ДОВЕРЕНИКА, за Промяна в Състоянието на Застраховката;
3. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
4. Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;
5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
6. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
7. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

При настъпване на някой от случаите на неизпълнение Довереникът предприема следните действия:

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

Първо общо събрание на облигационерите

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 19.12.2024 г. в гр. София. Общо събрание на Облигационерите може да бъде свикано от Довереника на облигационерите или по писмено искане на Емитента или Облигационери, притежаващи поне 10 процента от емисията. По дневният ред на първото събрание е гласувано едно решение: Общото събрание на облигационерите потвърждава избора на Довереник на облигационерите, направен с Протокол-решение на Едноличния собственик на капитала на 08.11.2024г., а именно инвестиционен посредник "АБВ Инвестиции" ЕООД, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от емисия облигации на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД с ISIN код BG2100032247, въз основа на сключен договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите.

Всички решения на Общото събрание на облигационерите се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от пълния размер на облигационния заем. Общото събрание на облигационерите приема всички решения с мнозинство от представените облигации. В устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на общи събрания на облигационерите и участието на техни представители в Общото събрание на облигационерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.208 – 214 от Търговския закон.

15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

Едноличният собственик на капитала на 08.11.2024 г. и във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации с осем годишен срок на емисията. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърлими, обезпечени и неконвертируеми. На свое заседание, проведено на 15.11.2024 г. Съвета на директорите на Емитента, е определил всички други условия и параметри по емисията, които не са определени с решението на Едноличния собственик на капитала от 08.11.2024 г.

На свое заседание, проведено на 11.04.2025 г. Съвета на директорите на Емитента, взе решение за приемане на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на емисия корпоративни облигации на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 26.11.2024 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 08.08.2025 г.

15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Съгласно Решението на компетентния орган на “ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ” ЕАД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

В периода до регистрация на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник–регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на облигациите.

След регистрация на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се

удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Бorsата. За да закупят или продадат облигации на Бorsата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

15.15. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с Облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват, и без да бъдат правени приспадания или отчисления за, каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12 месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър. Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на Проспекта и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

Местни физически лица

Доходите на облигационерите — местни физически лица от облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери — местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл.12 и чл.33, ал.3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законово определените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите — местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Чуждестранни физически лица

Облагането на доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т.3, със връзка с §1, т.7 ЗДДФЛ и чл.37, ал.2 и ал.4 ЗДДФЛ лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от платеца на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платещт на доходите в случай на лихвено плащане удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещт на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесеният данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между Р България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

Данъчно-осигурителният процесуален кодекс урежда процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица. Основанията за прилагане на СИДДО са описани в кодекса и са следните:

1. След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява пред органите по приходите, че:
 - надлежно оформено удостоверение от данъчната администрация по данъчната регистрация на получателя на дохода, потвърждаващо, че получателят на дохода е местно лице на другата държава и подлежи на данъчно облагане там;

- декларация от получателя на дохода, че не притежава място на стопанска дейност в България, с което полученият доход да е действително свързан;
 - декларация от получателя на дохода, че е негов действителен притежател, а не само посредник при получаването.
2. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, описани по-горе, платецът на доходите (емитентът в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платецът на доходите удържащ данъка е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета, както следва:
- В тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане;
 - В срок до края на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – за останалите случаи.

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящия Проспект се цели допускането им до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, което да направи разпореждането с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице, ако то не е регистрирано в Търговския регистър или в Регистър БУЛСТАТ към Агенция по вписванията. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него. Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката. Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични

корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централен депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

16.3. ЦЕНА

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 евро. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на регулирани пазари или на МСТ с ценни книжа на Емитента от същия клас.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП.

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 евро за една облигация.

17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

18.1. КОНСУЛТАНТИ

Инвестиционен посредник, избран да допускането до търговия на емисия облигации е „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 2. *ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН*.

18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Годишните неконсолидирани финансови отчети на Емитента за 2023 г. и 2024 г. са одитирани от лицето, посочено в т. 3. *ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ* на настоящия Проспект.

18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА

До датата на този Проспект не е присвояван кредитен рейтинг на Емисията и на Емитента. Емитентът не предвижда присвояване на кредитен рейтинг след допускането до търговия на Емисията.

19. ГАРАНЦИИ

19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на

установените в закона ред и форма застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица

№ 24 100 1404 0000972662 от 26.11.2024 год.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 365 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.“ Към датата на коригирания Проспект обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти и все още не са предприети действия в тази посока. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по—късно от м. ноември 2025 г. Към момента е налице действаща застраховка, която гарантира интересите на облигационерите.

При замяната на обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно обезпечаване на публична емисия облигации. Обезпечението трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на изискванията на чл.100з, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

Сключената застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 24 100 1404 0000972662 от 26.11.2024 год., има следните параметри:

Вид застраховка: "Облигационни емисии"

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, издадени от "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД с ISIN код BG2100050249. Застрахователната полица се сключва в полза на инвестиционен посредник „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД, действащ в качеството си на довереник на облигационерите емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100050249.

Застраховач (емитент): "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД, ЕИК 175386257, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия с ISIN код BG2100050249 от 15 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Съгласно Общите условия за застраховане на облигационните емисии застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застраховачия "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД в полза на всеки ОБЛИГАЦИОНЕР на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието: за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката, не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на застраховачия, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

Застрахователна сума: 18 936 088.02 евро. Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 26.11.2024 г.. Край: 26.01.2032 г.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 411 662.02ЕВРО.

Начин на плащане на застрахователната премия: на 7(СЕДЕМ) годишни вноски.

Съгласно Общите условия за застраховане на Облигационни емисии" на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания - емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

По сключената полица Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Полицата се прекратява в случаите предвидени в Кодекса за застраховането.

19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

Застрахователно акционерно дружество Армеец" АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно.

„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по т. 2.1., изречение първо от Проспекта за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД.

Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: ЗАСТРАХОВАНЕ И ПРЕЗАСТРАХОВАНЕ.ЗАСТРАХОВАНЕ НА ЛИЦА СРЕЩУ СЪБИТИЯ ПРИ ЗЛОПОЛУКА, СВЪРЗАНИ С ЖИВОТА, ЗДРАВЕТО И ТЕЛЕСНАТА ИМ ЦЯЛОСТ И НА ПРАВА И ОТГОВОРНОСТИ, ОЦЕНИМИ В ПАРИ, УПРАВЛЕНИЕ НА НАБРАНЕНЕ ОТ ЗАСТРАХОВАНЕТО СРЕДСТВА, ВИДОВЕТЕ ЗАСТРАХОВКИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА: ЗАСТРАХОВКА ЗЛОПОЛУКА, ЗАСТРАХОВКА НА СУХОПЪТНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА БЕЗ РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ

СРЕДСТВА, ЗАСТРАХОВКА НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ТОВАРИ ПО ВРЕМЕ НА ПРЕВОЗ, ЗАСТРАХОВКА ПОЖАР И ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ, ЗАСТРАХОВКА ЩЕТИ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАСТРАХОВКА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА МПС, ЗАСТРАХОВКА ОБЩА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, ЗАСТРАХОВКА "ПОМОЩ ПРИ ПЪТУВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА НА КРЕДИТИ, ЗАСТРАХОВКА "ЗАБОЛЯВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ГАРАНЦИИ, ЗАСТРАХОВКА НА РАЗНИ ФИНАНСОВИ ЗАГУБИ, ЗАСТРАХОВКА НА ПРАВНИ РАЗНОСКИ/ПРАВНА ЗАЩИТА/, ЗАСТРАХОВКА "РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА".

Дружеството е с капитал 33 019 000 лв., разпределен в 330 190 бр. безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 100 лв. всяка една.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267413	80.99%
ХИМИМПОРТ АД	32155	9.74%
Други	30 622	9.27%
	330190	100.00

Организационна структура: Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на ЗАД „Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>).

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 27.02.2025 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, променяйки перспективата по тях както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: BBB, с промяна на перспективата от „положителна“, на „стабилна“;
- Дългосрочен рейтинг по национална скала: A+ (BG), с промяна на перспективата от „положителна“, на „стабилна“, с което изразява становището си относно:

✓ поддържаните от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните четири финансови години, положителни и подобрени в последните две години застрахователни резултати и продължено подобрение в постиганите нетни финансови печалби;

✓ запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, ведно с постигнати в периода на преглед стабилни нива на доходност от управляваните финансови активи, при понижено влияние от преоценки;

✓ поддържано стабилно ниво по показателите за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ) и основните оценявани показатели за състоянието на дружеството (<https://www.bcrabg.com/bg/ratings/armeec-rating>).

ЗАД „Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.). След края на последната финансова 2024 г. до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от ЗАД „Армеец“ АД съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет- одитиран годишен финансов отчет за 2024 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев, е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов и Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав:

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролюб Панчев Иванов, Милена Станкова Пенева, Милен Кънчев Кънчев.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Миролюб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Миролюб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милена Станкова Пенева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милена Станкова Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“. Александър Керезов е член на УС на „Централна кооперативна банка“ АД.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и е изтекъл през 2022 г., но одитният комитет продължава да изпълнява своите функции до избор на нов одитен комитет или до определяне на нов мандат на одитния комитет.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

Уставът на Гаранта е наличен по партидата на дружеството в сайта на ТР при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg, обявен с вписване № 20220926145032. Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 7 от Раздел II от устава на „ЗАД Армеец“ АД. Не са посочени цели на Гаранта в устава му.

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) може да упражнява пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

Начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

На Гаранта не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 873 бр., като около 70% от тях са иски за производство, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 690 бр.
3. Административни дела – 1 бр.
4. Изпълнителни дела, по които ЗАД „Армеец“ АД е взыскател – 297 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност. С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Годишните финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2023 г. са одитирани от „Кроу България Одит“ ЕООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 488/1999 г., членуващ в Първа софийска регионална организация, е извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. „РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2022 г. и 2023 г. „Кроу България Одит“ ЕООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 167). „Кроу България Одит“ ЕООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в Търговския регистър с ЕИК 203465145, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, „6-ти септември“, №55. Даниела Григорова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 650/2009 г., членуваща в Пета софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2023 г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

Във връзка с одита на годишния финансов отчет на Застрахователя за 2022 г. и 2023 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

ЗАД „Армеец“ АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2024 г.

Анализ и проявление на рисковете:

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗАД „АРМЕЕЦ““ АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. Политиката за управление на подписваческия риск съдържа конкретните мерки за идентификация, оценка и управление на съществуващите и бъдещи застрахователни рискове, на които е изложена компанията. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

- Premium risk - адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия за гарантиране стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията.

Reserve risk - рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, деклариране на по-голяма печалба, изплащане на дивиденди от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др.

Войната в Украйна

В края на м. февруари 2022 г. се разви военния конфликт между Руската федерация и Украйна. Застрахователният сектор не е пряко засегнат, но отново проблеми могат да бъдат породени поради влошеното финансово състояние на бизнеса и населението, следствие на повишените цени на горива, метали и други стоки с търговско предназначение. Не се очаква това събитие да окаже пряко влияние върху дейността на Гаранта. Възможно е то да окаже косвено влияние посредством увеличаването на инфлацията и намаляване на покупателната способност на клиентите на Гаранта – дружества и физически лица.

Инфлационен риск

Значителната инфлация, която бе регистрирана както у нас, така и във всички държави през последните две години оказва негативно влияние на цялата икономика. Застрахователният сектор също е повлиян негативно поради факта, че е възможно събраните премии да не могат в пълна степен да компенсират изплатените обезщетения.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. За периода от създаване на Гаранта до датата на изготвяне на настоящия Проспект, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от лева, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни. През изминалата година промените във валутните курсове са били незначителни и в полза на дружеството.

Лихвен риск

Гарантът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите му не са изложени на лихвен риск. Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Гарантът, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основния борсов индекс SOFIX.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Гарантът наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Гарантът осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения. Излагането на Гарантът на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Гарантът следва задълженията за ликвидност произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Гарантът, като се предприемат и активни действия като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца. Върху ликвидността на Гарантът се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица - лицето отговорно за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на ЗАД „Армеец“ не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му, както и не е отчетено влошаване в управлението на паричните му потоци. За периода на предоставената финансова информация, Гарантът не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок.

Преглед на стопанската дейност на гарантът:

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и

ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

Застрахователния пазар към 31.12.2024 г.:

Данните на КФН към края на 2024 г. сочат, че в края на четвъртото тримесечие на 2024 г. броят на местните застрахователи възлиза на 36, от които 26 – застрахователи по общо застраховане (25 – с право на достъп до Вътрешния пазар и 1 – без право на достъп до Вътрешния пазар) и 10 застрахователи по животозастраховане и със смесена дейност (9 – с право на достъп до Вътрешния пазар и 1 – без право на достъп до Вътрешния пазар). Брутните записани премии, реализирани от застрахователите по общо застраховане към края на четвъртото тримесечие на 2024 г., възлизат на 3 906 615 900 лв., в т.ч. 43 768 350 лв. по прието пропорционално/непропорционално презастраховане. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. брутните записани премии, реализирани от застрахователите по общо застраховане, нарастват със 7%. Брутните възникнали претенции на застрахователите по общо застраховане към края на четвъртото тримесечие на 2024 г. възлизат на 1 675 423 829 лв., в т.ч. 26 927 281 лв. по прието пропорционално/непропорционално презастраховане. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. брутните възникнали претенции намаляват със 7%. Общата стойност на активите на застрахователите по общо застраховане с право на достъп до единния пазар на ЕС възлиза на 5 909 593 141 лв. към 31.12.2024 г. В сравнение с 31.12.2023 г. общата стойност на активите нараства с 11%. Стойността на инвестициите (различни от активи, държани за обвързани с индекс и с дялове в инвестиционен фонд договори) на застрахователите по общо застраховане възлиза на 3 388 141 134 лв. към 31.12.2024 г., като нараства спрямо 31.12.2023 г. с 417 482 969 лв., или с 14%. Към края на четвъртото тримесечие на 2024 г. инвестициите (различни от активи, държани за обвързани с индекс и с дялове в инвестиционен фонд договори) заемат 57% от общата стойност на активите на дружествата по общо застраховане. Общата стойност на пасивите на застрахователите по общо застраховане с право на достъп до единния пазар на ЕС възлиза на 3 903 653 186 лв. към 31.12.2024 г. В сравнение с 31.12.2023 г. общата стойност на пасивите нараства с 6%. Общата стойност на техническите резерви на застрахователите по общо застраховане към 31.12.2024 г. възлиза на 3 087 812 160 лв., като нараства с 6% спрямо 31.12.2023 г. Превишението на активите над пасивите на застрахователите по общо застраховане възлиза на 2 005 939 955 лв., като нараства с 23% спрямо 31.12.2023 г. Брутните записани премии, реализирани от застрахователите по животозастраховане и застрахователите със смесена дейност, към края на четвъртото тримесечие на 2024 г. възлизат на 773 924 681 лв., в т.ч. 169 696 658 лв. по застрахователни задължения в общото застраховане. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. брутните записани премии, реализирани от застрахователите по животозастраховане и застрахователите със смесена дейност, нарастват със 7%. Брутните възникнали претенции на застрахователите по животозастраховане и застрахователите със смесена дейност към края на четвъртото тримесечие на 2024 г., възлизат на 408 931 356 лв., в т.ч. 102 181 655 лв. по застрахователни задължения в общото застраховане. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2023 г. брутните възникнали претенции нарастват с 34%. Общата стойност на активите на застрахователите по животозастраховане и застрахователите със смесена дейност с право на достъп до единния пазар на ЕС възлиза на 2 996 345 429 лв. към 31.12.2024 г. В сравнение с 31.12.2023 г. общата стойност на активите нараства с 15%. Стойността на инвестициите (различни от активи, държани за обвързани с индекс и с дялове в инвестиционен фонд договори) на застрахователите по животозастраховане и застрахователите със смесена дейност, възлиза на 1 562 554 611 лв. към 31.12.2024 г., като нараства с 8% спрямо 31.12.2023 г. Стойността на активите, държани за обвързани с индекс и с дялове в инвестиционен фонд договори, на застрахователите по животозастраховане и застрахователите със смесена дейност, възлиза на 1 336 974 371 лв. към 31.12.2024 г., като нараства с 27% спрямо 31.12.2023 г. Към края на четвъртото тримесечие на 2024 г. инвестициите (различни от активи, държани за обвързани с индекс и с дялове в инвестиционен фонд договори) заемат дял от 52% от общата стойност на активите на застрахователите по животозастраховане и застрахователите със смесена дейност.

Активите, държани за обвързани с индекс и с дялове в инвестиционен фонд договори, заемат дял от 45% от общата стойност на активите на застрахователите по животозастраховане и застрахователите със смесена дейност. Общата стойност на пасивите на застрахователите по животозастраховане и застрахователите със смесена дейност с право на достъп до единния пазар на ЕС възлиза на 2 239 050 475 лв. към 31.12.2024 г. В сравнение с 31.12.2023 г. общата стойност на пасивите нараства с 16%. Общата стойност на техническите резерви, заделени от застрахователите по животозастраховане и застрахователите със смесена дейност, възлиза на 2 139 426 079 лв. към 31.12.2024 г., като нараства спрямо 31.12.2023 г. с 16%. Стойността само на техническите резерви, обвързани с индекс и обвързани с дялове в инвестиционен фонд, възлиза на 1 244 684 505 лв. към 31.12.2024 г., като нараства с 30% спрямо 31.12.2023 г. Превишението на активите над пасивите на застрахователите по животозастраховане и застрахователите със смесена дейност, с право на достъп до единния пазар на ЕС, възлиза на 757 294 954 лв., като нараства с 12% спрямо 31.12.2023 г.

Конкурентна позиция на гарантиращото лице „ЗАД Армеец“ АД

Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ АД е едно от водещите дружества в сектора на общото застраховане в България. Дружеството притежава значителен пазарен дял и е сред петте най-големи компании по брутен премиен приход в страната. Съгласно данните на Комисията за финансов надзор към края на 2024 г., ЗАД „Армеец“ АД заема стабилна конкурентна позиция на българския застрахователен пазар. Конкурентоспособността на дружеството се основава на широкото и разнообразно застрахователно портфолио, обхващащо основните класове застраховки в общото застраховане, включително автомобилно, имуществено и злополучно застраховане. Дружеството се отличава с добре изградена мрежа от офиси и партньорски канали на територията на страната, както и с поддържане на високо ниво на резерви и платежоспособност в съответствие с действащите регулаторни изисквания. Присъствието на ЗАД „Армеец“ на пазара, опитът и подкрепата от страна на икономическата група, в която участва, допринасят допълнително за утвърдената му позиция спрямо конкурентите.

Данни към 31.12.2023 г.

През 2023 г. приходите от застрахователни договори на ЗАД „Армеец“ АД са в размер на 248 550 хил. лв./за сравнение брутните начислени(записани) премии за съпоставимият период на миналата година са в размер на 214 419 хил. лв./. Нетният резултат от застрахователни услуги от общозастрахователна дейност за периода е в размер на 34 423 хил. лв./за сравнение салдото по техническия отчет- общо застраховане за съпоставимият период на миналата година е в размер на 18 238 хил. лв./. Печалбата за 2023 г. на ЗАД „Армеец“ АД е в размер на 10 826 хил. лв., при печалба в размер на 8 770 хил. лв. 2022 г. Към края на 2023 г. общата стойност на инвестициите в отчета за финансовото състояние на ЗАД „Армеец“ АД нараства до 156 892 хил. лв., спрямо 150 845 хил. лв. към края на 2022 г. Собственият капитал нараства от 103 649 хил. лв. към края на 2022 г. до 114 475 хил. лв. за 2023 г. Общият размер на застрахователните пасиви също нараства през периода /279 721 хил. лв. за 2023 г., спрямо 254 557 хил. лв. към края на 2022 г./.

Данни към 31.12.2024 г.

Оперативни резултати и финансов резултат към 31.12.2024 г.

„ЗАД Армеец“ АД отчита за 2024 година нетен финансов резултат печалба в размер на 11 634 хил.лв. спрямо 2023 г., когато финансовият резултат е бил печалба в размер на 10 826 хил.лв. Увеличението в нетния финансов резултат се дължи най-вече на значително подобреният нетехнически резултат през периода.

Активи и пасиви към 31.12.2024 г.

Активите на „ЗАД Армеец“ АД към 31 декември 2024 година са в размер на 453 509 хил.лв. спрямо 394 196 хил.лв. към 31.12.2023 година. Ръстът се дължи в увеличението на инвестициите, в т.ч. срочните депозити в кредитни институции и инвестиции в колективни инвестиционни схеми. Видно е, че стратегията на Групата е да повишава ликвидните си активи, с цел подобрене на платежоспособността.

Делът на собствения капитал в източниците на финансиране се запазва относително постоянен и на сравнително добро равнище, което предполага умерена степен на финансова независимост и възможности за маневриране при избора на активи, в които дружеството да инвестира. Възвръщаемостта на собствения капитал може да се определи като умерена и на относително добри нива. Основно перо в пасива заемат Пасиви по издадени застрахователни договори, които за периода повишават стойността си и продължават да бъдат в приемливи граници. Това показва, че платежоспособността на компанията остава висока, с което е гарантирала плащания на застрахователни обезщетения или суми, които е възможно да възникнат текущо и в бъдеще, т.е. да покрият стойността на всички поети от застрахователите задължения, които те очакват да изпълнят в бъдеще по влезли в сила застрахователните договори при настъпване на застрахователни събития, разходите, свързани с изпълнението на тези задължения, както и стойността на възможното неблагоприятно отклонение от това очакване. „ЗАД Армеец“ АД е с умерена активизация по отношения на привличането на външно финансиране, като към края на 2024 г. пасивите са в размер на 327 400 хил.лв., спрямо края на 2023 г., когато са били в размер на 279 721 хил.лв. Като цяло задължнялостта е умерена и добре контролирана.

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишният одитиран финансов отчет на Гаранта за 2023 г. е изготвен в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Одитиран отчет на финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2023.

Активи	31 декември 2023 хил. лв.
Активи	
Нематериални активи	413
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	23 060
Инвестиционни имоти	30 394
Материални запаси	1 230
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	156 892
Активи по издадени застрахователни договори	604
Активи по държани презастрахователни договори	66 910
Корпоративен данък за възстановяване	601
Финансови активи и други вземания	26 960
Вземания от свързани лица	51 077
Пари и парични еквиваленти	36 055
Общо активи	394 196
Собствен капитал и пасиви	
Собствен капитал	
Акционерен капитал	33 019
Други резерви	74 762
Неразпределена печалба	6 694
Общо собствен капитал	114 475
Пасиви	
Пасиви по издадени застрахователни договори	223 059
Пасиви по държани презастрахователни договори	3 467
Отсрочени данъчни пасиви	499
Задължения по лизингови договори	13 701
Финансови пасиви и други задължения	13 653

Задължения към свързани лица	22 021
Пенсионни и други задължения към персонала	3 321
Общо пасиви	279 721
Общо собствен капитал и пасиви	394 196

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Одитиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2023

	2023 хил. лв.
Застрахователен приход	248 550
Разходи за застрахователни услуги	(195 995)
Нетен резултат от издадени застрахователни договори	52 555
Разпределение на презастрахователните премии	(51 509)
Възстановими суми от презастрахователи по възникнали претенции	33 377
Нетен резултат от държани презастрахователни договори	(18 132)
Резултат от застрахователни услуги	34 423
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти и приходи от наеми	884
Приходи от лихви от финансови активи	3 812
Нетни загуби от финансови активи по амортизирана стойност	(28 599)
Нетни печалби/(загуби) от финансови активи оценени по справедлива стойност през печалбата или загубата	6 429
Други приход/(разходи) от инвестиции, нетно	(89)
Общо инвестиционен приход/(разход)	(17 563)
Нетни финансови (разходи)/ приходи от застрахователни договори	(4 765)
Нетни финансови приходи/(разходи) от закупени презастрахователни договори	1 418
Нетен финансов резултат от застраховане	(3 347)
Други приходи/(разходи), нетно	(82)
Други финансови разходи	(1 749)
Печалба преди данъци	11 682
Разходи за данъци върху дохода	(856)
Печалба за годината	10 826
Общо всеобхватен доход за годината	10 826
Доход на акция (лв.)	32.78

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Одитиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2023

С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2021/2036 на Комисията от 19 ноември 2021 година за изменение на Регламент (ЕО) № 1126/2008 за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета, във връзка с Международен стандарт за финансово отчитане 17 и с РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2022/1491 на Комисията от 8 септември 2022 година за

изменение на Регламент (ЕО) № 1126/2008 по отношение на Международен стандарт за финансово отчитане 17, в българското законодателство бе въведен новият Международен стандарт за финансово отчитане (МСФО) 17 Застрахователни договори (IFRS 17). IFRS 17 осигурява цялостен подход за счетоводно отчитане на застрахователните договори. Целта на IFRS 17 е да се гарантира, че във финансовите си отчети дружествата предоставят необходимата информация, която достоверно отразява застрахователните договори. Тази информация служи на ползвателите на финансовите отчети като стабилна основа за оценяването на ефекта, който застрахователните договори имат върху финансовото състояние, финансовите резултати от дейността и паричните потоци на дружеството. IFRS 17 се прилага за застрахователните договори, презастрахователните договори, както и инвестиционните договори с допълнителен негарантиран доход.

С ДВ № 101/2022, бяха направени промени в НАРЕДБА № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и Гаранционния фонд, като от наредбата отпаднаха редица изисквания относно позициите на отчета за печалбите и загубите, респективно отпадна и ползвания от застрахователите до този момент образец на Отчета за печалбите и загубите.

2023

хил. лв.

Оперативна дейност

Постъпления по застрахователни договори	229 199
Постъпления по презастрахователни договори	35 061
Плащания по застрахователни договори	(132 748)
Плащания по презастрахователни договори	(58 722)
Плащания към доставчици	(8 501)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(20 775)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(4 832)
Платен данък върху дохода	(1 028)
Плащания за данъци, различни от данък върху дохода	(2 348)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	35 306

Инвестиционна дейност

Придобиване на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи	(1 321)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(5 220)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	6 257
Плащания по предоставени заеми	(11 841)
Постъпления от предоставени заеми	124
Получени лихви	515
Получени дивиденди	430

Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(11 056)
Финансова дейност	
Платени лихви по получени заеми	(741)
Плащания по лизингови договори	(1 842)
Други плащания	(487)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(3 070)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	21 180
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	14 961
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(86)
Пари и парични еквиваленти в края на годината	36 055
Източник: ЗАД „Армеец“ АД	

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
АКТИВ		31.12.2024 (хил. лв.)	31.12.2023 (хил. лв.)
1		2	3
A.	НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.	227	413
-	Програмни продукти	161	394
-	Репутация	-	-
-	Други	66	19
Б.	МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	21 869	23 060
I.	Недвижима собственост (притежавани за собствено ползване)	20 708	21 754
II.	Други материални активи	1 161	1 306
В.	ИНВЕСТИЦИИ	262 533	216 191
I.	Недвижима собственост (различна от тази за собствено ползване)	31 207	30 394
II.	Дялово участие в свързани предприятия, включително участия	-	-
III.	Срочни депозити в кредитни институции	58 986	28 905
IV.	Акции, в т.ч.	54 822	53 742
1.	Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	10 215	-
2.	Акции по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	44 607	53 742
V.	Облигации, в т.ч.	30 757	30 075
1.	Държавни облигации, в т.ч.	30 757	30 075
-	Държавни облигации по амортизируема стойност	-	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	-	-
-	Държавни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	30 757	30 075
2.	Корпоративни облигации, в т.ч.	-	-
-	Корпоративни облигации по амортизируема стойност		
-	Корпоративни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
-	Корпоративни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи		
VI.	Колективни инвестиционни схеми	86 761	73 075
VII.	Други финансови активи, в т.ч.	-	-
1.	Финансови активи оценени по амортизируема стойност		
2.	Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
3.	Финансови активи по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи		
VIII.	Деривати		

Г.	ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД		
Д.	ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ	69 308	63 544
Е.	АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	-	604
І.	Застрахователни договори - Остатъчно покритие	-	604
ІІ.	Застрахователни договори - Възникнали щети	-	-
ІІІ.	Други части на застрахователни договори	-	-
Ж.	АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	81 363	66 910
І.	Активи за остатъчно покритие по презастрахователни договори	1 632	1 691
ІІ.	Активи за възникнали щети по презастрахователни договори	79 731	65 219
ІІІ.	Други части на презастрахователни договори	-	-
З.	ВЗЕМАНИЯ	8 348	14 493
І.	Вземания (търговски, различни от застраховки)	8 348	14 493
ІІ.	Други вземания	-	-
И.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	8 647	7 150
І.	Парични наличности по банкови сметки	1 903	422
ІІ.	Парични наличности по каса	6 744	6 728
ІІІ.	Парични еквиваленти	-	-
Й.	ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ	1 214	1 831
І.	Вземания от данъци	562	601
ІІ.	Активи по отсрочни данъци	-	-
ІІІ.	Нематериални активи или групи определени като държани за търгуване	-	-
ІV.	Други активи	652	1 230
	СУМА НА АКТИВА	453 509	394 196
ПАСИВ			
А.	КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	126 109	114 475
І.	Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33 019	33 019
-	собствени акции, изкупени (-)	-	-
ІІ.	Премии от емисии	-	-
ІІІ.	Преоценъчен резерв	-	-
ІV.	Резерви	85 588	74 762
V.	Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	-	-
VI.	Застрахователен финансов резерв	-	-
VII.	Неразпределена печалба	-	-
VIII.	Непокрита загуба (-)	- 4 132	- 4 132
IX.	Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	11 634	10 826
Б.	ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ	20 000	20 000
В.	ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ	274 665	226 526
І.	Пасиви по издадени застрахователни договори	260 897	223 059
1.	Пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	81 847	72 174
2.	Пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-	-
3.	Пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-	-
4.	Пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-	-
5.	Пасив за възникнали щети - парични потоци	168 554	142 089
6.	Пасив за възникнали щети - корекция за риск	10 496	8 796
7.	Други застрахователни пасиви	-	-
ІІ.	Пасиви по държани презастрахователни договори	13 768	3 467
1.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	13 768	3 467
2.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	-	-
3.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	-	-
4.	Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	-	-
5.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - парични потоци	-	-
6.	Презастрахователен пасив за възникнали щети - корекция за риск	-	-
7.	Други презастрахователни задължения	-	-
Г.	ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	10 119	10 024
І.	Облигационни заеми	10 119	10 024

1.	Конвертируеми заеми	-	-
2.	Други облигационни заеми	10 119	10 024
II.	Деривати	-	-
Д.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ	20 409	21 338
I.	Задължения (търговски, различни от застраховки)	17 124	17 056
II.	Други задължения	3 285	4 282
-	задължения към персонала	1 945	2 832
-	задължения към бюджета	985	961
-	задължения към социалното осигуряване	355	489
Е.	ДРУГИ ПАСИВИ	2 207	1 833
I.	Данъчни задължения	1 633	1 334
II.	Отложени данъчни пасиви	574	499
III.	Други пасиви	-	-
	СУМА НА ПАСИВА	453 509	394 196

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
		31.12.2024 (хил. лв.)	31.12.2023 (хил. лв.)
A.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ		
I.	Застрахователен приход от застрахователни договори	292 588	249 884
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	290 755	248 550
1.1.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)	290 729	248 512
1.2.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)	26	38
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.	Очаквани парични потоци	-	-
2.1.1.	Очаквани щети		
2.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
2.1.3.	Очаквани административни разходи		
2.2.	Освобождаване на корекция за риск		
2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
3.	Инвестиционна част - корекция		
4.	Друг застрахователен приход	1 833	1 334
II.	Разходи по застрахователни услуги	- 254 460	- 197 329
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	- 254 460	- 197 329
1.1.1.	Брутни възникнали щети	- 107 760	- 94 986
1.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	- 12 886	- 4 385
1.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите	- 23 848	2 171
1.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск	- 1 669	- 2 509
1.2.	Аквизиционни разходи	- 86 321	- 59 986
1.3.	Административни разходи	- 20 732	- 36 672
1.4.	Загуби по обременителни договори	-	-
1.5.	Други разходи по застрахователни договори	- 1 244	- 962
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.1.	Брутни възникнали щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
2.2.	Аквизиционни разходи		
2.3.	Административни разходи		
2.4.	Загуби по обременителни договори		
2.5.	Други разходи по застрахователни договори		
I-II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	38 128	52 555
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	- 16 638	- 18 132
1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	- 60 106	- 51 509
1.1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на	- 60 106	- 51 509

	премиите		
1.1.1.	Отстъпени премии на презастраховател	- 49 736	- 59 354
1.1.2.	Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени	- 10 370	7 845
1.1.3.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	-	-
1.2.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
1.2.1.	Очаквани парични потоци - отстъпени	-	-
1.2.1.1.	Очаквани щети - отстъпени		
1.2.1.2.	Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени		
1.2.1.3.	Очаквани административни разходи - отстъпени		
1.2.2.	Освобождаване на корекция за риск - отстъпена		
1.2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена		
1.2.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.3.	Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори		
2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	43 468	33 377
2.1.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	43 468	33 377
2.1.1.	Възстановни щети	29 867	35 060
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	-	-
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени	13 698	- 1 685
2.1.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЦ	- 97	2
2.2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
2.2.1.1.	Възстановни щети		
2.2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени		
2.2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени		
2.2.1.5.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЦ		
2.2.2.	Аквизиционни разходи - отстъпени		
2.2.3.	Административни разходи - отстъпени		
2.2.4.	Загуби от обременителни договори - отстъпени		
2.3.	Други разходи за застрахователни услуги - отстъпени		
ІІ+ІІІ.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност	21 490	34 423
Б.	РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ		
Г.	Застрахователен приход от застрахователни договори	-	-
1.	Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
1.1.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)		
1.2.	Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)		
2.	Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.	Очаквани парични потоци	-	-
2.1.1.	Очаквани щети		
2.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
2.1.3.	Очаквани административни разходи		
2.2.	Освобождаване на корекция за риск		
2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
3.	Застрахователен приход - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
3.1.	Очаквани парични потоци	-	-
3.1.1.	Очаквани щети		
3.1.2.	Възстановени аквизиционни парични потоци		
3.1.3.	Очаквани административни разходи		
3.2.	Освобождаване на корекция за риск		
3.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване		
4.	Инвестиционна част - корекция		
5.	Друг застрахователен приход		
ІІ.	Разходи по застрахователни услуги	-	-
1.	Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
1.1.1.	Брутни възникнали щети		
1.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
1.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите		
1.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск		
1.2.	Аквизиционни разходи		

1.3.	Административни разходи		
1.4.	Загуби по обременителни договори		
1.5.	Други разходи по застрахователни договори		
2.	Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
2.1.1.	Брутни възникнали щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
2.2.	Аквизиционни разходи		
2.3.	Административни разходи		
2.4.	Загуби по обременителни договори		
2.5.	Други разходи по застрахователни договори		
3.	Разходи по застрахователни услуги - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	-	-
3.1.1.	Брутни възникнали щети		
3.1.2.	Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети		
3.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети		
3.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск		
3.2.	Аквизиционни разходи		
3.3.	Административни разходи		
3.4.	Загуби по обременителни договори		
3.5.	Други разходи по застрахователни договори		
I-II.	Резултат от застрахователни услуги (брутен)	-	-
III.	Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	-	-
I.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	-	-
1.1.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	-	-
1.1.1.	Отстъпени премии на презастраховател		
1.1.2.	Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени		
1.1.3.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.2.	Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
1.2.1.	Очаквани парични потоци - отстъпени	-	-
1.2.1.1.	Очаквани щети - отстъпени		
1.2.1.2.	Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени		
1.2.1.3.	Очаквани административни разходи - отстъпени		
1.2.2.	Освобождаване на корекция за риск - отстъпена		
1.2.3.	Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена		
1.2.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП		
1.3.	Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори		
2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	-	-
2.1.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	-	-
2.1.1.	Възстановни щети		
2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени		
2.1.4.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВИЦ		
2.2.	Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	-	-
2.2.1.1.	Възстановни щети		
2.2.1.2.	Разходи за уреждане на претенции - отстъпени		
2.2.1.3.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени		
2.2.1.4.	Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени		
2.2.1.5.	Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВИЦ		
2.2.2.	Аквизиционни разходи - отстъпени		
2.2.3.	Административни разходи - отстъпени		
2.2.4.	Загуби от обременителни договори - отстъпени		
2.3.	Други разходи по застрахователни услуги - отстъпени		
I-III.	Резултат от застрахователни услуги (нетен) от животозастрахователна дейност	-	-
В.	НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ	- 8 852	- 22 741
I.	Финансов резултат	- 6 316	- 20 910
1.	Възвръщаемост от инвестиции	- 4 594	- 17 563
1.1.	Приходи от лихви	3 977	3 812
1.2.	Нетни реализирани приходи/разходи от финансови инвестиции по амортизуема стойност	-	-
1.3.	Очаквана нетна кредитна загуба	- 13 517	- 28 599

1.4.	Нетни приходи от финансови инструменти оценени по справедлива стойност	4 013	6 429
1.5.	Нетни приходи от инвестиционно недвижимо имущество	1 148	884
1.6.	Нетни приходи от свързани предприятия, включително участия	-	-
1.7.	Други приходи и разходи	- 215	- 89
2.	Застрахователни финансови разходи	- 1 722	- 3 347
2.1.	Нетни финансови разходи от застрахователни договори	- 2 641	- 4 765
2.2.	Нетни финансови приходи от закупени презастрахователни договори	919	1 418
3.	Приходи от услуги за управление на активи	-	-
II.	Други приходи	293	134
III.	Други оперативни разходи	- 2 829	- 1 965
	<i>Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода</i>	12 638	11 682
IV.	Корпоративен данък	- 1 004	- 856
1.	Текущ корпоративен данък	- 929	- 1 050
2.	Отложени данъци	- 75	194
	<i>Печалба или загуба за отчетния период</i>	11 634	10 826
V.	Друг всеобхватен доход	-	-
1.	Преоценен резерв на инвестициите в ценни книжа	-	-
	Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
	Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход		
2.	Други компоненти		
	<i>Общ всеобхватен доход за периода</i>	11 634	10 826

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК			
на ЗАД "Армеец" АД			
към 31.12.2024 г.			
		31.12.2024 /хил. лв./	31.12.2023 /хил. лв./
I.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
1	Получени премии по застрахователни договори	270 148	229 199
2	Получени премии по презастрахователни договори	0	0
3	Платени премии за държани презастрахователни договори	-49 104	-58 722
4	Парични потоци за придобиване на застрахователни договори (аквизиционни парични потоци)	-40 249	-34 474
5	Платени претенции по застрахователни договори	-111 677	-98 274
6	Платени претенции по презастрахователни договори	0	0
7	Други платени разходи по застрахователни услуги във връзка с издадени полици	0	0
8	Възстановявания от презастрахователя	29 867	35 061
9	Плащания и осигуровки, свързани с персонала	-27 421	-20 775
10	Платен данък върху печалбата	-891	-1 028
11	Плащания за други данъци и ведомства	-10 596	-7 180
12	Други парични потоци от оперативна дейност	-10 752	-8 711
	<i>Нетни парични потоци от оперативна дейност (I)</i>	49 325	35 096
II.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
1	Плащания за придобиване на дълготрайни активи	-149	-1 321
2	Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0
3	Постъпления от продажба на акции	9 600	846
4	Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа	0	0
5	Постъпления от продажба на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
6	Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	0	0
7	Постъпления от продажба на дялове в инвестиционни фондове	6 200	5 411
8	Покупка на акции	-7 815	0
9	Покупка на правителствени ценни книжа	0	0

10	Покупка на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
11	Покупка на инвестиционни имоти	0	0
12	Покупка на дялове в инвестиционни фондове	-17 450	-5 220
13	Получени наеми от инвестиционни имоти	347	284
14	Получени лихви	516	515
15	Получени дивиденди	428	430
16	Други парични потоци от инвестиционна дейност	-158	-160
	<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност (II)</i>	-8 481	785
III.	ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
1	Постъпления от емитиране на ценни книжа	0	0
2	Постъпления от обратно изкупени ценни книжа	0	0
3	Плащания, свързани с предоставени заеми	-6 387	-11 717
4	Получени лихви, свързани с предоставени заеми	0	0
5	Плащания, свързани с получени заеми	96	0
6	Платени лихви, свързани с получени заеми	-665	-713
7	Плащания на главница по лизинг	-2 310	-1 842
8	Плащане на лихва по лизинг	0	0
9	Дивиденди, изплатени на акционерите	0	0
10	Други парични потоци от финансова дейност	0	-515
	<i>Нетни парични потоци от финансова дейност (III)</i>	-9 266	-14 787
IV.	ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА (I+II+III)	31 578	21 094
V.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	36 055	14 961
VI.	ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	67 633	36 055

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран финансов отчет към 31.12.2024 г. Одиторските доклади за годишните финансови отчети на Гаранта не съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Няма друга информация в т. 19.3. от този Проспект, която да е била одитирана.

Няма финансова информация за Гаранта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на Гаранта.

19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които са емитирани.

19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят със Застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката, с годишният одитиран финансов отчет на ., както и с Договора с довереника на облигационерите, на следния адрес: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. "Горица" № 6, както и на интернет страницата на Дружеството (

www.imo-property.eu

). Проспектът и Договорът с довереника на облигационерите могат да бъдат намерени и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>).

Документи за Гаранта могат да бъдат намерени на следните интернет страници:

- Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- Докладът на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2022 г и 2023г.. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- Годишният финансов отчет на ЗАД „Армеец“ АД за 2022 г. и 2023г. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор и представляващ на

ИП „Юг Маркет“ ЕАД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Теодора Петрова Поповска - Смиленова

Брокер на ценни книжа и Член на СД на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

Андрей Атанасов Андреев – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

Константин Стойчев Велев - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Миролjub Панчев Иванов - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Андрей Атанасов Андреев

Изпълнителен директор

на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД

За "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Константин Стойчев Велев-Изпълнителен директор

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Миролjub Панчев Иванов-Изпълнителен директор

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

Андрей Атанасов Андреев - Изпълнителен директор на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД;

Щилиян Мирославов Ничев – Член на СД на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД;

Мила Крумова Вълчева – Член на СД на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД;

Самуил Руменов Димитров чрез „Кроу България Адвайзъри“ ЕООД – Съставител на неконсолидираните финансови отчети на "ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ" ЕАД за 2023 г. и за 2024 г.;

Емилия Ташева Гюрова - Регистриран одитор отговорен за одита на неконсолидираните финансови отчети за 2023 г. и за 2024 г.;

Константин Стойчев Велев - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Миролюб Панчев Иванов - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Андрей Атанасов Андреев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Мила Крумова Вълчева

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Емилия Ташева Гюрова

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Константин Стойчев Велев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Щилиян Мирославов Ничев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Самуил Руменов Димитров

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Миролюб Панчев Иванов