

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 30 юни 2026 година

	Пояснение	30.6.2026 EUR'000	31.12.2025 EUR'000
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	9	33 862	40 031
Предоставени аванси	9	480	480
Репутация	5.2	38	38
Общо нетекущи активи		34 380	40 549
Текущи активи			
Активи за продажба	10	6 169	-
Търговски и други вземания	11	22	13
Пари и парични еквиваленти	12	113	111
Общо текущи активи		6 304	124
Общо активи		40 684	40 673
Капитал			
Регистриран капитал	13.1	332	332
Резерви	13.2	431	432
Натрупана печалба/загуба от минали години	13	9 282	8 710
Текуща печалба/загуба	13	(192)	572
Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата		9 853	10 046
Общо капитал		9 853	10 046
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по банкови заеми	14	8 644	9 355
Задължения по облигационен заем	14	10 124	11 248
Отсрочени данъчни пасиви		5	6
Общо нетекущи пасиви		18 773	20 609
Текущи пасиви			
Краткосрочни банкови заеми	15	1 422	1 431
Краткосрочни задължения по облигационен заем	15	1 270	145
Задължения към доставчици и клиенти	15	9 240	8 395
Данъчни задължения	15	34	42
Други краткосрочни задължения	15	92	5
Общо текущи пасиви		12 058	10 018
Общо капитал и пасиви		40 684	40 673

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:

"Сателит Х" АД - Станислав Арсов

Дата: 06.08.2026 г.

Изпълнителен директор :

Иван Ярков

Председател на Съвет на директорите:

Борис Николов

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода, приключващ на 30 юни 2026 г.

	Пояснение	30.6.2026 EUR'000	30.6.2025 EUR'000
Приходи от продажби	6	289	284
Други приходи	6	1	26
Приходи от дейността		290	310
Разходи за външни услуги	7	(61)	(94)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	7	(46)	(57)
Разходи за възнаграждения	7	(8)	(8)
Разходи за осигуровки	7	(1)	(1)
Други разходи	7	(4)	(8)
Разходи за дейността		(120)	(168)
Резултат от дейността		170	142
Финансови приходи/разходи	8	(362)	(432)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане		(192)	(290)
Приходи/разходи за данъци		-	-
Нетна печалба/загуба за периода		(192)	(290)
Друг всеобхватен доход за периода		-	-
Общ всеобхватен доход за периода		(192)	(290)

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:
"Сателит Х" АД - Станислав Арсов
Дата: 06.08.2026 г.

Изпълнителен директор :
Иван Ярков

Председател на Съвет на директорите:
Борис Николов

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода, приключващ на 30 юни 2026 г.

Пояснение	30.6.2026 EUR'000	30.6.2025 EUR'000
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти по продажби	354	350
Парични плащания на доставчици	(98)	(123)
Парични плащания към персонала	(9)	(9)
Платени/възстановени други данъци	(830)	(47)
Други постъпления/плащания по оперативна дейност	(21)	(34)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(604)	137
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти	(406)	(43)
Постъпления, свързани с нетекущи активи	6 807	1 732
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(4 713)	252
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 688	1 941
Финансова дейност		
Получени заеми	-	5 200
Платени заеми	(711)	(6 868)
Платени лихви	(352)	(471)
Други плащания	(18)	(23)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 081)	(2 162)
Нетно увеличение/намаление на парични средства	3	(84)
Парични средства в началото на периода	110	135
Парични средства в края на периода	113	51

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:
"Сателит Х" АД - Станислав Арсов
Дата: 06.08.2026 г.

Изпълнителен директор :
Иван Ярков

Председател на Съвет на
директорите:
Борис Николов

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за периода, приключващ на 30 юни
2026 г.

Всички суми са в хиляди евро	Пояснени е	Регистри ран капитал	Резерви	Финансов резултат		Печалба загуба за периода	Общо капита л
			Законови	от минали години			
			резерви	Неразпр. печалба	Непокрит а загуба		
Салдо към 1 януари 2025 г.	13	332	432	7 670	-	1 040	9 474
Разпределяне на резултата		-	-	1 040	-	(1 040)	-
Общ всеобхватен доход за периода		-	-	-	-	572	572
Салдо към 31 декември 2025 г.		332	432	8 710	-	572	10 046
Разпределяне на резултата		-	-	572	-	(572)	-
Други изменения			(1)				
Общ всеобхватен доход за периода		-	-	-	-	(192)	(192)
Салдо към 30 юни 2026 г.	13	332	431	9 282	-	(192)	9 853

Приложенията на страници от 5 до 29 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:

"Сателит Х" АД -
Станислав Арсов
Дата: 06.08.2026 г.

Изпълнителен директор :

.....
Иван Ярков

Председател на Съвет на директорите:

Борис Николов

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

**по чл. 100о, ал. 4 от ЗАКОНА за публично предлагане на ценни книжа и по чл. 12, ал. 1 и ал. 3 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначалното и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар
за периода 01.01.2026 г. - 30.06.2026 г.**

Групата включва дружествата „Недвижими имоти София” АДСИЦ и „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството е регистрирано в Търговски регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 175163724.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с Решение № 1193-ДСИЦ от 13.12.2006 г.

С Решение № 1332-ПД от 26.09.2007 г. на Комисията за финансов надзор „Недвижими имоти София” АДСИЦ е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

През 2023 г. Дружеството-майка придобива 100 % от капитала на дъщерното дружество „Кабакум Истейтс” ЕООД, равняващо се на 30 500 дяла, съгласно договор за покупко-продажба на дружествени дялове по чл. 129 от ТЗ от 29.09.2023 г. Промяната е вписана в Търговския регистър 14.11.2023 г.

Дъщерното дружество „КАБАКУМ ИСТЕЙТС” е еднолично дружество с ограничена отговорност с предмет на дейност: Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

„КАБАКУМ ИСТЕЙТС” е вписано в Търговския регистър с ЕИК 206393320, с капитал 15 594,40 евро (30 500 лева), разпределен в 30 500 дяла с номинална стойност 0,51 евро всеки. Регистрирано е по закона за ДДС.

На 15.04.2024 г. в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала от Дружеството – майка със 51 129,19 евро (100 000 лева) чрез парична вноска. „КАБАКУМ ИСТЕЙТС” става с капитал от 66 723,59 евро (130 500 лева), разпределен в 130 500 дяла с номинална стойност 0,51 евро всеки.

Средносписъчният брой на персонала в Групата е 1 служител и 4 души – ключов управленски персонал.

1. Информация за важни събития, настъпили през второ тримесечие на 2026 г. и с натрупване от началото на финансовата година

На 29.01.2026 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило междинен финансов отчет за четвърто тримесечие 2025 г.

На 25.02.2026 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило междинен консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие 2025 г. и консолидиран отчет на емитент на облигации за четвърто тримесечие 2025 г.

На 27.02.2026 г. На основание чл. 100е, ал. 1, т. 3, буква „г“ от ЗППЦК „Недвижими имоти София” АДСИЦ е уведомило за извършено лихвено плащане по облигационна емисия ISIN код BG2100022230, дължими към 02.02.2026 г.

На 31.03.2026 г. Дружеството-майка е представило годишен финансов отчет за 2025 г.

На 16.04.2026 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило индивидуален междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г.

На 29.04.2026 г. Дружеството-майка е представило консолидиран годишен финансов отчет за 2025 г.

На 28.05.2026 г. Дружеството-майка е представило междинен консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г. и консолидиран отчет на емитент на облигации за първо тримесечие на 2026 г.

На 12.06.2026 г. се проведе Общо събрание на акционерите „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

На 22.06.2026 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ публикува актуализирания Устав, във връзка със Закона за въвеждане на еврото в Република България.

2. Влияние на важните събития за „Недвижими имоти - София” АДСИЦ, настъпили през второ тримесечие на 2026 г. върху резултатите във финансовата справка

Към 30.06.2026 г. Групата отчита общо приходи от продажби в размер на 289 хил. евро спрямо 284 хил. евро за същия период на 2025 г., което представлява ръст на нетните приходи от продажби.

Отдадените под наем активи към 30.06.2026 г. представляват 49,33 % от общия размер на активите на Групата.

Към 30 юни 2026 г. Групата отчита 19 хил. евро вземания по активни договори за наем, представляващи 5,54% от вземанията от наем, генерирани през периода.

3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена Групата

В хода на обичайната си дейност групата може да бъде изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите

на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество. То се изпълнява съгласно политиката, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

Валутен риск

Групата не е изложена на валутен риск, поради въвеждането на еврото като официална валута в Република България.

Ценови риск

Групата е изложена на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Групата периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи. Клиентите (наемателите) се проучват внимателно от гледна точка на надеждност при събиране на вземанията. Извършва се предварително проучване на дружеството, желаещо да сключи договор за оперативен лизинг, по отношение на свързаност и задължнялост и регистрация в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

Пазарен риск

Групата не са изложени на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност групата е изложена на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към нея.

Финансовите активи на групата са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в групата се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на групата е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем - се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация групата да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Тя провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството. Групата управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск заради своите дългосрочни банкови заеми. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банките-кредитори.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала групата цели да създава и поддържа възможности да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Групата текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни),

така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

4. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на групата в този период

Към момента на изготвяне на тази информация няма сведения за сделките, сключени през отчетния период между свързани лица, за които Групата е уведомила своевременно обществеността, да са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на групата в този период.

Промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на групата през отчетния период

Няма сключени сделки със свързани лица, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на групата през съответния отчетен период на текущата финансова година.

5. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

6. Информация по чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК

Междинният консолидиран финансов отчет на дружеството към 30.06.2026 г. не е заверен и не му е извършен преглед от регистриран одитор.

13.08.2026 г.

За „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

.....

Б. Николов – Председател на СД

.....

И. Ярков – Изпълнителен директор

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 12, ал. 1, т. 1 и т. 4 и по чл. 20, ал.2, т. 1 и т. 2 от
**НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначалното и последващо разкриване на
информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни
книжа до търговия на регулиран пазар**

КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

НА „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

към 30 юни 2026 г.

1. Информация за промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружествата в групата

Към момента на изготвяне на информацията няма промени в лицата, упражняващи контрол върху дружествата в групата.

2. Информация за откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност

Към момента на изготвяне на информацията няма открито производство по несъстоятелност за дружествата в групата.

3. Информация за сключване или изпълнение на съществени сделки

За периода Групата не е извършвала сделки за покупка или продажба на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на стойността на секюритизирани активи, както и такива сделки, извършени след датата на изготвяне на междинния финансов отчет.

4. Информация за решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие

Към момента на изготвяне на информацията няма взето решение за сключване, прекратяване или разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. Информация за промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

Към момента на изготвяне на информацията няма промяна на одиторите на дружеството.

6. Информация за образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

Към момента на изготвяне на информацията няма образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или

негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

7. Информация за покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество

Към момента на изготвяне на информацията дружествата в Групата не са извършили покупка, продажба или учредявало залог на дялови участия в търговски дружества.

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

Към момента на изготвяне на информацията няма други обстоятелства, които дружеството-майка счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

9. Информация за промени в счетоводната политика през отчетния период, причини за тяхно извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.

Към момента на изготвяне на информацията няма промени в счетоводната политика на дружеството-майка, които биха се отразили по някакъв начин на финансовия резултат и собствения капитал.

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

Към момента на изготвяне на информацията няма промени в икономическата група.

11. Информация за резултати от организационни промени в рамките на дружеството, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност

Към момента на изготвяне на информацията не са налице организационни промени, поради липса на гореописаните основания.

12. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от отчетния период, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

Към момента на изготвяне на информацията, дружествата от групата не са публикували

прогнози за резултатите от текущата финансова година.

13. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на отчетния период, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от края на предходния отчетен период.

Към края на отчетния период дружеството-майка „Недвижими имоти София“ АД СИЦ има трима акционера, които притежават пряко повече от 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството-майка, а именно:

ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД – 216 224 бр. акции с право на глас, което представлява 33,27 % от капитала на дружеството и

УПФ „ЦКБ-СИЛА“ – 43 240 бр. акции с право на глас, което представлява 6,65 % от капитала на дружеството и

ПОК „Съгласие“ АД – 44 900 бр. акции с право на глас, което представлява 6,91% от капитала на дружеството.

14. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на емитента към края на отчетния период, както и промените настъпили за периода от края на предходния отчетния период за всяко лице поотделно.

Към датата на изготвяне на настоящата информация, членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка не притежават нейни акции.

15. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента

(ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, следва да се представи информация за всяко производство поотделно)

Към момента на изготвяне на информацията няма обстоятелства по смисъла на текста по т. 15.

16. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица

(посочват се имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви).

Към момента на изготвяне на информацията няма обстоятелства по смисъла на текста по т. 16.

17. Информация за извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През отчетния период дружествата от групата са извършили ремонти и подобрения на недвижими имоти в размер на 22 хил. евро.

18. Информация за относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 30 юни 2026 г. Групата отчита 19 хил. евро вземания по активни договори за наем, представляващи 5,54% от вземанията от наем, генерирани през периода.

13.08.2026 г.

За „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

.....
Б. Николов – Председател на СД

.....
И. Ярков – Изпълнителен директор

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

**по чл. 31 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за
дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС)**

КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

**на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ
към 30 юни 2026 г.**

1. Информация за относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер инвестициите в недвижими имоти

Отдадените под наем активи към 30 юни 2026 г. представляват 49,33 % от общия размер на активите на Групата.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти

За периода Групата не е извършвала сделки за покупка или продажба на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на стойността на секюритизирани активи, както и такива сделки, извършени след датата на изготвяне на междинния финансов отчет.

3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9 от ЗДСИЦДС

Към 30.06.2026 г. най-малко 70 на сто от активите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ са в резултат от осъществяване на дейността, регламентирана в чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, а именно покупка на недвижими имоти, отдаването им под наем, лизинг или продажбата им.

Към 30.06.2026 г. най-малко 70 на сто от brutните приходи на „Недвижими имоти София” АДСИЦ са в резултат на продажба, лизинг или отдаване под наем на недвижими имоти, които са дейности съобразно изискванията на чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

4. Информация за спазване на изискванията по чл. 25, ал. 1 – 5 от ЗДСИЦДС

През отчетния период „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е инвестирало свободните си средства в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

През отчетния период Групата не е инвестирала свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка или в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка или в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

5. Информация за спазване на изискванията по чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС

През отчетния период Групата не е извършвала обезпечаване на чужди задължения, не е предоставяла заеми и не е получавала заеми от лица, различни от банки.

Дружеството-майка има сключени договори за банков кредит за придобиване на имоти.

Групата няма сключени договори за банков кредит за въвеждане в експлоатация на придобити имоти или банкови кредити, които да използва за изплащане на лихви по банкови кредити за придобиване и/или за въвеждане в експлоатация на недвижими имоти.

Дружеството-майка емитира дългови ценни книжа.

6. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави

Към 30.06.2026 г. Групата не притежава имоти на територията на друга държава членка.

7. Информация за притежавани дялове или акции в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Към 30.06.2026 г. групата не притежава дялове или акции в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

8. Информация за притежавани дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал.1. от ЗДСИЦДС

„Недвижими имоти София” АДСИЦ притежава 100 % от капитала на „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ ЕООД, което е специализирано дружество по чл. 28, ал.1. от ЗДСИЦДС.

13.08.2026 г.

За „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

.....
Б. Николов – Председател на СД

.....
И. Ярков – Изпълнителен директор

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл. 12, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначалното и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

КЪМ МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА

„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

към 30 юни 2026 г.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ своевременно и съобразно разпоредбите на Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и Директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ L 173/1 от 12.06.2014 г.) оповестява вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, които биха могли да повлияят чувствително върху цената на акциите на групата.

1. Електронна препратка към мястото на интернет страницата на дружеството, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през съответното тримесечие, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация

През отчетния период дружеството-майка е оповестила публично до КФН, БФБ и обществеността вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 чрез избраната от дружеството информационна агенция Инвестор БГ, достъпна на следния електронен адрес: www.investor.bg, както и на корпоративната страница на дружеството в интернет: www.nisofia.com, в раздел „Корпоративно управление”, подраздел „Уведомления”.

2. Вътрешна информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 относно обстоятелствата, настъпили през отчетния период

През периода **01.01.2026 – 31.03.2026** „Недвижими имоти София” АДСИЦ е оповестило следната вътрешна информация на КФН, БФБ – София АД и обществеността:

На 29.01.2026 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило междинен финансов отчет за четвърто тримесечие 2025 г.

На 25.02.2026 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило междинен консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие 2025 г. и консолидиран отчет на емитент на облигации за четвърто тримесечие 2025 г.

На 27.02.2026 г. На основание чл. 100е, ал. 1, т. 3, буква „г“ от ЗППЦК „Недвижими имоти София” АДСИЦ е уведомило за извършено лихвено плащане по облигационна емисия ISIN код BG2100022230, дължими към 02.02.2026 г.

На 31.03.2026 г. Дружеството-майка е представило годишен финансов отчет за 2025 г.

На 16.04.2026 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило индивидуален междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г.

На 29.04.2026 г. Дружеството-майка е представило консолидиран годишен финансов отчет за 2025 г.

На 08.05.2026 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило покана за свикване на общо събрание на акционерите и материали за събранието на акционерите.

На 28.05.2026 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило междинен консолидиран

финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г. и консолидиран отчет на емитент на облигации за първо тримесечие на 2026 г.

На 11.06.2026 г. Във връзка с изискванията на чл. 17, параграф 1 от Регламент № 596/2014 „Недвижими имоти София” АДСИЦ е уведомило за постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014, съгласно което Иван Стоянов Ярков и Борис Михайлов Николов – в качеството си на членове на СД на Холдинг Център АД и вътрешно лице, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество, уведомява за извършена от него репо сделка от името и за сметка на представляваното от него юридическо лице Холдинг Център АД, а именно - Получаване на акции, които са били предоставени в заем (затваряне на репо сделка) 171 000 бр. от емисия BG1100101069 на цена 2,858. Датата на сделката е 09-06-2026.

На 11.06.2026 г. Във връзка с изискванията на чл. 17, параграф 1 от Регламент № 596/2014 „Недвижими имоти София” АДСИЦ е уведомило за постъпило уведомление по чл. чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014, съгласно което Иван Стоянов Ярков и Борис Михайлов Николов – в качеството си на членове на СД на Холдинг Център АД и вътрешно лице, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за извършена от него репо сделка от името и за сметка на представляваното от него юридическо лице Холдинг Център АД, а именно - Предоставяне на ценни книжа в заем (отваряне на репо-сделка) 173 000 бр. от емисия BG1100101069 на цена 2.925. Датата на сделката е 09-06-2026.

На 12.06.2026 г. се проведе Общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

На 22.06.2026 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е публикува актуализирания Устав на дружеството, във връзка със Закона за въвеждане на еврото в Република България.

13.08.2026 г.

За „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

.....
Б. Николов – Председател на СД

.....
И. Ярков – Изпълнителен директор

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ

**Междинен консолидиран финансов отчет за периода,
приключващ на 30 юни 2026 г.**

Приложение към междинен консолидиран финансов отчет към 30 юни 2026 г.

1. Корпоративна информация за групата

Дружеството-майка **НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ** е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в Република България по фирмено дело 12625 от 2006 г. със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет.1, офис 3.

През последната година няма промяна в наименованието на предприятието-майка.

Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с Решение № 1193-ДСИЦ от 13.12.2006 г.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Дружеството извършва своята дейност на територията на Република България.

Дружеството е вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ с ЕИК 175163724. Регистрирано е по закона за ДДС.

Дружеството е с капитал 331 500,00 евро, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 0,51 евро всяка една.

Акциите на Недвижими имоти София АДСИЦ са регистрирани на БФБ – ISIN код на емисията: BG1100101069.

Разпределението на акционерния капитал съгласно книга на акционерите, издадена от Централен депозитар към 30 юни 2026 г. е както следва:

Акционер	Брой акции
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	216 224
УПФ ЦКБ-СИЛА	43 240
ПОК СЪГЛАСИЕ	44 900
ДРУГИ	345 636
Всичко:	650 000

Дружеството има едностепенна система на управление. Към 30 юни 2026 г. Съветът на директорите е в състав, както следва:

Борис Михайлов Николов	Председател
Иван Стоянов Ярков	Изпълнителен директор
Гергана Георгиева Шиникова - Бойчева	Независим член

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Иван Стоянов Ярков и Председателя на Съвета на директорите Борис Михайлов Николов само заедно.

Дъщерното дружество „КАБАКУМ ИСТЕЙТС“ е еднолично дружество с ограничена отговорност с предмет на дейност: Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 206393320. Регистрирано е по закона за ДДС.

Дружеството е с капитал 66 723,59 евро, разпределен в 130 500 дяла с номинална стойност 0,51 (51 цента) евро всеки. На 15.04.2024 г. в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала от Дружеството – майка с 51 129,19 евро (100 000 лв. чрез парична вноска.

През 2023 г. Дружеството-майка придобива 100 % от капитала на дъщерното дружество „Кабакум Истейтс“ ЕООД, равняващо се на 30 500 дяла, съгласно договор за покупко-продажба на дружествени дялове по чл. 129 от ТЗ от 29.09.2023 г. Промяната е вписана в Търговския регистър 14.11.2023 г.

Средносписъчния брой на персонала в Групата е 1 служител и 4 души – ключов управленски персонал.

2. База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Групата от 01.01.2026 г. Всички суми са представени в хиляди евро ('000 евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в евро.

Конфликтът между Русия и Украйна

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Конфликтът предизвика значително покачване на цените на основни суровини (главно в Европа), инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори. Наред с това е налице забавяне и трудности във веригите на доставки, проблеми със събираемостта на вземанията, като последваща реакция от затрудненията в секторите, които страдат от финансовите санкции, наложени на Русия. Очаква се и повсеместно поскъпване на финансовите ресурси. За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения. Въпреки това, ръководството на Групата счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на групата, тъй като групата не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

Въпроси свързани с климата

Групата представя информация по въпроси, свързани с климата, отчитайки това докладване като дългосрочен ангажимент, който да развива и задълбочава в бъдеще. Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на Групата и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта.

Групата не идентифицира значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

През 2024 г. изискванията за отчитане и докладване относно устойчивостта бяха въведени в България. След последните промени в Закона за счетоводството и отлагането на задължението за изготвяне и представяне на отчет за устойчивост, на база статута и показателите на Групата, тя следва да докладва тази информация за първи път за годишните си консолидирани финансови отчети за годината, завършваща на 31 декември 2028 г.

Макроикономическата среда

През отчетната 2025 г. и 2026 г. макроикономическата среда бе силно влошена и това доведе до висока инфлация, поради допълнителните разходи, дължащи се на нарастващите цени на суровините и материалите, на енергийните разходи и също така на разходите за персонал. Конкретно за групата от значение е нарастването на енергийните разходи и разходите за персонал. Очакванията на ръководството са доходността на финансовите активи да е по-висока.

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

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2026 г.

Дружеството-майка е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2026 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- Годишни подобрения;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7);
- Договори, позоваващи се на зависима от природата електроенергия (изменения на МСФО 9 и МСФО 7);

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството-майка

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не

са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2026 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството-майка. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- Изменения в МСФО 19 „Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване на информация“, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

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

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството-майка е възприело да изготвя и представя един Отчет за всеобхватния доход.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

В останалите елементи на консолидирания финансов отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

Групата представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

4.3. Въпроси, свързани с климата

В съответствие с предходната година, към 30 юни 2026 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху консолидираните финансови отчети на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на свързаните с климата въпроси.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.5. База за консолидация

В междинния консолидиран финансов отчет на Групата са консолидирани финансови отчети на предприятието-майка и дъщерното предприятие към 30 юни 2026 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията-майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерното предприятие има отчетен период, приключващ към 31 декември.

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

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

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

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата

директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО счетоводен стандарт, приет от ЕС).

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

4.6. Бизнес комбинации

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

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното дружество преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно дружество са включени в консолидиран отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

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

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

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното дружество по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното дружество преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие. Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава

една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното дружество. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.7. Сделки с неконтролиращи участия

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

4.8. Инвестиционни имоти

Групата отчита недвижимите имоти земя и сгради като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване (себестойност), включваща покупната цена и/или разходи за изграждане, и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, невъзстановими данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент на цената на придобиване (себестойността) на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са възникнали.

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

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватния доход.

4.9. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне и изменението на репутацията е представено в пояснение 5.2. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

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

За целите на теста на обезценка репутацията се разпределя към всяка единица, генерираща парични потоци на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнескомбинацията, независимо от това дали всички активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождаване) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество.

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината.

4.10. Лизинг

Групата като лизингополучател

Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение. За да приложи това определение, Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване;
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора;
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в консолидирания отчет за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени

от Групата, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В консолидирания отчет за финансовото състояние, няма признати активи с право на ползване и задълженията по лизингови договори тъй като Групата не е страна по такива лизингови договори.

Групата като лизингодател

Счетоводната политика на Групата, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Групата класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

4.11. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

Признаване, оценяване и отписване

Групата признава финансов актив или финансов пасив в консолидирания финансов отчет, само когато Групата става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване Групата оценява финансовите активи (с изключение на търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране, определен в съответствие с МСФО 15) и финансовите пасиви по тяхната справедлива стойност. Справедливата стойност на даден финансов актив/пасив при първоначалното му признаване обикновено е договорната цена. Договорната цена за финансови активи/пасиви освен финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, включва разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването/издаването на финансовия инструмент. Разходите по сделката направени при придобиването на финансов актив и издаването на финансов пасив, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат незабавно като разход.

При първоначалното признаване групата оценява търговските вземания, които нямат съществен компонент на финансиране (определен в съответствие с МСФО 15), по съответната им цена на сделката (както е определено в МСФО 15).

Покупка или продажба на финансови активи се признава чрез използването на счетоводно отчитане на база датата на сделката - датата, на която групата е поела ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние на групата, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в консолидирания отчет за финансовото си състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

При отписването на финансов актив в неговата цялост разликата между балансовата стойност към датата на отписването и полученото възнаграждение се признава в печалбата или загубата.

Финансовите пасиви (или част от финансовия пасив) се отписват от консолидирания отчет за финансовото състояние, когато те са погасени — т.е. когато задължението, е изпълнено, е анулирано или срокът му е изтекъл.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансовите разходи, финансовите приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, които се представят на ред други разходи в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в консолидирания отчет за финансовото състояние. В зависимост от начина на последващото отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

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

Групата класифицира финансовите активи като оценявани впоследствие по амортизирана стойност на базата на следните две условия:

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на групата; и
- б) характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Финансови активи, оценявани по амортизирана стойност

Тази категория включва търговски и други вземания, парични средства и други дългови инструменти, за които са изпълнени следните две условия:

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

Тази категория включва недеривативни финансови активи, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговски и други вземания.

- *Търговски вземания*

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

Обезценка на финансови активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

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

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

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

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

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, групата оценява дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент като съпоставя:

- а) риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
- б) риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Групата оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

- а) сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- б) стойността на парите във времето; и
- в) разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Опростен подход за търговски вземания, активи по договори с клиенти

За вземания по продажби и активи по договори с клиенти групата прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на неизпълнение“ за целия срок на инструмента.

За определяне на подходящ дисконтов процент Групата използва лихвената статистика, публикувана от БНБ и извършва необходимите корекции, в съответствие с отчитане на специфични фактори за средата и съответната експозиция.

Коректив за загуби

Балансовата стойност на актива се намалява чрез използването на корективна сметка за отчитане на очакваните кредитни загуби, а стойността на загубата се отразява в текущите разходи.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми, облигационен заем, задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва. Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

4.12. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в евро са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 30 юни 2026 г.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- постъпленията и плащанията за покупка и продажба на инвестиционни имоти, представени в парични потоци от инвестиционна дейност в отчета за паричните потоци са свързани с основната дейност на групата – инвестиране в недвижими имоти.

Консолидираният отчет за паричните потоци е съставен по прекия метод.

4.13. Данъци върху дохода

Съгласно чл. 175 от ЗКПО, Недвижими имоти София АДСИЦ като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация не се облагат с корпоративен данък.

Дъщерното предприятие дължи корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба.

4.14. Собствен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството-майка. Записаният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 250 хил. евро, условие, което е изпълнено от Дружеството-майка. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация и несъстоятелност.

Резервите включват законовите резерви на Дружеството-майка.

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

Разпределение на дивидент

Статутът на дружеството-майка като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите. Дружеството-майка е задължено по закон да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена според Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството-майка са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.15. Приходи

Приходите включват приходи от отдаване под наем и разпореждане с инвестиционните имоти, приходи от неустойки и др.

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

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение

5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

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

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Групата са отдаване под наем на инвестиционни имоти. Приходите от наем се признават на линеен принцип, когато контролът върху ползите от предоставените услуги е прехвърлен върху ползвателя на услугите и за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната цена.

Продажба на инвестиционни имоти

Приходите от продажба на инвестиционни имоти, се признават, когато Групата е прехвърлило на Купувача контрола върху предоставените активи. Счита се, че контролът е прехвърлен на Купувача, когато клиентът е приел активите без възражение.

Печалбите или загубите от промени на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в момента на начисление, отнасят в текущия период и се представят на отделен ред в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

4.16. Разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползване на услугите или на датата на възникването им.

4.17. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като групата няма голям брой служители.

Групата не е разработвала и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.18. Финансови приходи / (разходи)

Финансовите приходи включват приходи от лихви по разплащателни сметки.

Разходите включват разходи за лихви по банкови заеми, по облигационен заем, такси и комисионни свързани с получени заеми.

Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за всеобхватния доход.

4.19. Провизии, условни пасиви и условни активи

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

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

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

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

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

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

4.20. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

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

4.20.1. Определяне на очаквани кредитни загуби

На всяка отчетна дата групата оценява и определя очакваните кредитни загуби на търговските и други вземания като се взема предвид цялата разумна и аргументирана

информация, включително и за бъдещи периоди. При оценката си групата отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент и се базира в значителна степен на прогнози, приблизителна оценка и преценка за макроикономическите условия, икономическия сектор и географския регион, от значение за всеки контрагент, в допълнение към минал опит и специфични, оперативни и други индивидуални характеристики.

4.20.2. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството полага усилия за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация преди придобиване на имот и към края на всяка финансова година инвестиционните имоти се оценяват от експерти с квалификация в тази област. Оценките към края на финансовата година се представят във финансовите отчети съгласно изискванията на счетоводното законодателство. Приходите и разходите от оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава във всеобхватния доход.

4.20.3. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30.06.2026 Участие %	2025 Участие %
------------------------------	---	-----------------	----------------------------	----------------------

Кабакум Истейтс ЕООД	България	Придобиване и операции с недвижими имоти	100.00	100.00
----------------------	----------	--	--------	--------

5.2. Репутация

За целите на тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	30.06.2026 г. хил. евро	2025 г. хил. евро
Кабакум Истейтс ЕООД	38	38
Репутация	38	38

Възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци, е определена на базата на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба.

6. Приходи от дейността

В хиляди евро	30.06.2026	30.06.2025
Приходи от наем	289	284
Общо приходи от продажби	289	284
Други приходи	1	26
ОБЩО:	290	310

Други приходи в размер на 1 хил. евро представляват възстановена сума по застрахователно събитие.

7. Разходи за дейността

В хиляди евро	30.06.2026	30.06.2025
Разходи за външни услуги	(61)	(94)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(46)	(57)
Разходи за възнаграждения	(8)	(8)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)
Други разходи	(4)	(8)
ОБЩО:	(120)	(168)

Разходите за външни услуги са формирани, както следва:

- Счетоводни услуги – 16 хил. евро
- Довереник на облигационерите и банка – депозитар – 12 хил. евро
- Пазарни оценки и консултантски услуги – 12 хил. евро
- Одиторски услуги – 8 хил. евро
- Такси – 6 хил. евро
- Възнаграждения на обслужващото дружество – 3 хил. евро
- Други – 4 хил. евро

Преките оперативни разходи, свързани с имоти са формирани, както следва:

- Поддръжка и ремонти – 22 хил. евро
- Местни данъци и такси – 8 хил. евро
- Застраховки – 7 хил. евро
- Охрана на недвижими имоти – 5 хил. евро
- Електроенергия – 4 хил. евро

8. Финансови приходи и разходи

В хиляди евро	30.06.2026	30.06.2025
Разходи за лихви по заеми и др.	(344)	(409)
Банкови такси, комисиони и др.	(18)	(23)
ОБЩО:	(362)	(432)

Финансовите разходи представляват разходи за лихви и заплатени такси и комисионни във връзка с получени банкови кредити и облигационни заеми.

9. Инвестиционни имоти

В хиляди евро	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	14 057	17 558	31 615
Прекласифицирани	7 065	-	7 065
Промени в справедливата стойност	1 049	302	1 351
Салдо към 31 декември 2025 г.	22 171	17 860	40 031

В хиляди евро	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2026 г.	22 171	17 860	40 031
Прекласифицирани	(6 169)	-	(6 169)
Салдо към 30 юни 2026 г.	16 002	17 860	33 862

Към 30 юни 2026 г. недвижими имоти с обща балансова стойност 22 005 хил. евро са заложили като обезпечение по банкови заеми.

Отдадените под наем активи към 30 юни 2026 г. представляват 49,33 % от общия размер на активите на Групата.

Към 30 юни 2026 г. Групата отчита 19 хил. евро вземания по активни договори за наем, представляващи 5,54 % от вземанията от наем, генерирани през периода.

За периода Групата не е извършвала сделки за покупка или продажба на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на стойността на секюритизирани активи, както и такива сделки, извършени след датата на изготвяне на междинния финансов отчет.

През отчетния период Групата е извършила ремонти и подобрения на недвижими имоти в размер на 22 хил. евро.

Предоставени аванси

В хиляди евро	30.06.2026	31.12.2025
Предоставени аванси за покупка на инвестиционни имоти	462	462
Разходи за придобиване на имоти	18	18
ОБЩО:	480	480

Съгласно клаузите в предварителните договори и последващите анекси, за авансите за покупка на инвестиционни имоти в размер на 462 хил. евро, собствеността върху имотите следва да бъде прехвърлена в срок до 31.12.2026 г.

10. Активи за продажба

В хиляди евро	30.06.2026	31.12.2025
Недвижими имоти	6 169	-
ОБЩО:	6 169	-

Активите за продажба са прекласифицирани инвестиционни имоти и представляват недвижими имоти, които са разработени с цел продажба, като следва да бъдат реализирани до м.08.2026 г.

През 2026 г. недвижими имоти с обща балансова стойност 6 169 хил. евро са прекласифицирани като недвижими имоти за продажба.

11. Търговски и други вземания

В хиляди евро	30.06.2026	31.12.2025
Вземания от клиенти и доставчици	19	13
Предоставени аванси	3	-
ОБЩО:	22	13

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

12. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди евро	30.06.2026	31.12.2025
Парични средства в брой	-	1
Парични средства в банки	113	110
ОБЩО:	113	111

Паричните средства в евро са оценени по номиналната им стойност, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към края на отчетния период. Разликите от промяна на валутните курсове са отчитани като текущи приходи, съответно разходи.

13. Капитал

Към 30 юни 2026 г. собственият капитал е в размер на 9 853 хил. евро, който структурно се разпределя както следва:

• записан капитал	332
• резерви	431
• неразпределена печалба	9 282
• текуща печалба/загуба	(192)

13.1. Регистриран капитал

Дружеството-майка е с капитал 331 500,00 евро, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 0,51 евро всяка една.

Основният капитал е записан по неговата номинална стойност и е изцяло внесен.

Вид	30.06.2026	31.12.2025
Акции напълно платени	332	332
- в началото на годината	332	332
- емитирани през годината	-	-
Акции напълно платени	332	332

- Собствениците на капитала на Дружеството-майка, съгласно книга на акционерите към 30 юни 2026, издадена от Централен депозитар, са представени както следва:

	30 юни 2026	30 юни 2026	31 декември 2025	31 декември 2025
	Брой акции	%	Брой акции	%
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	216 224	33.27	216 224	33.27
УПФ ЦКБ-СИЛА	43 240	6.65	43 240	6.65
ПОК СЪГЛАСИЕ	44 900	6.91	44 900	6.91
ДРУГИ	345 636	53.17	345 636	53.17
	650 000	100	650 000	100

Доход на акция

	30.06.2026	30.06.2025
Текуща печалба / загуба (в хил. евро)	(192)	(290)
Брой акции	650 000	650 000
Доход на акция (в евро за акция)	(0.30)	(0.45)

13.2. Резерви

Към 30 юни 2026 г. законовите резерви са в размер на 431 хил. евро.

Общо резерви в размер на 431 хил. евро.

14. Нетекущи пасиви

В хиляди евро	30.06.2026	31.12.2025
Задължения по банкови заеми	8 644	9 355
Задължения по облигационен заем	10 124	11 248
ОБЩО:	18 768	20 603

Към 30 юни 2026 г. Дружеството-майка е кредитополучател по 4 (четири) банкови заема.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството-майка е емитирало следния облигационен заем:

На 02 август 2023 г. Дружеството емитира облигации в размер на 11 248 421,39 (единадесет милиона двеста четиридесет и осем хиляди четиристотин двадесет и едно евро и 39 цента) евро (22 000 000 (двадесет и два милиона) лева), разпределени в 22 000 броя обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 511,29 евро (1 000 лева) всяка една.

Емитентът е сключил договор с „Юг Маркет” ЕАД за довереник на облигационерите.

Лихвата по емисията е формирана като плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 1.00 % (100 базисни точки), но не по-малко от 3.00 % и не повече от 5.00 %, а падежите на главниците са на 10 вноски по 1 124 842,14 евро (2 200 000 лева), дължими на датата на всяко 6-месечно лихвено плащане от четвъртата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е сключило застраховка „Облигационни емисии” в полза на Довереника на облигационерите.

15. Текущи пасиви

В хиляди евро	30.06.2026	31.12.2025
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>главница</i>	1 422	1 423
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>лихва</i>	-	8
Краткосрочни задължения по облигационни заеми – <i>главница</i>	1 125	-
Краткосрочни задължения по облигационни заеми – <i>лихва</i>	145	145
Задължения към доставчици	3 567	4 044
Получени аванси	5 673	4 351
Данъчни задължения	34	42
Други краткосрочни задължения	92	5
ОБЩО:	12 058	10 018

Задълженията към доставчици в размер на 3 567 хил. евро включват задължения за закупени недвижими имоти в размер на 3 529 хил. евро и други задължения към доставчици в размер на 38 хил. евро.

Други краткосрочни задължения в размер на 92 хил. евро включват задължения към кредитори по цедирани задължения в размер на 88 хил. евро и получени гаранционни депозити от клиенти в размер на 4 хил. евро.

16. Свързани лица

Свързаните лица на Групата включват:

- Акционерите на дружеството

Холдинг Център АД – акционер с 33.27% участие и др.

✓ Орел Разград АД – дъщерно дружество на Холдинг център АД

- Ключов управленски персонал

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

16.1. Сделки със свързани лица

През отчетния периода не са сключвани сделки със свързани лица, освен възнагражденията на ключовия управленски персонал.

16.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството-майка включва Съвет на директорите и Изпълнителен директор. Разходите за възнагражденията на ключовия управленски персонал са следните:

Краткосрочни възнаграждения за текущата година : хил. евро

• Възнаграждение	6
• Осигуровки	1
Общо:	7

15.3. Разчети със свързани лица в края на периода

Към 30 юни 2026 г. Групата няма разчети със свързани лица.

17. Провизии, условни активи и условни пасиви

През 2026 г. не са начислени провизии и не са признати условни активи и пасиви.

18. Категории финансови активи и пасиви

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

В хиляди евро	30.06.2026	31.12.2025
Финансови активи		
<i>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Нетекущи активи:		
Предоставени аванси	480	480
Текущи активи:		
Вземания от клиенти и доставчици	19	13
Предоставени аванси	3	-
Пари и парични еквиваленти	113	111
	615	604
Финансови пасиви		
<i>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Нетекущи пасиви:		
Задължения по банкови заеми	8 644	9 355
Задължения по облигационни заеми	10 124	11 248
Текущи пасиви:		
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	1 422	1 431
Задължения по облигационни заеми	1 270	145
Търговски задължения	9 240	8 395
Други задължения	126	47
	30 826	30 621

Във връзка с прилагането на МСФО 9 Финансови инструменти, финансовите активи на групата са класифицирани в категорията финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Финансовите пасиви са класифицирани в категорията финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност.

19. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от съвета на директорите на предприятието-майка. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

Анализ на пазарния риск

- **Валутен риск** - по-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в евро. Сделки в евро, не предполагат излагане на валутен риск, поради въвеждането на еврото като официална валута в Република България.
- **Лихвен риск** - политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Групата има дългосрочни заеми, които са с

фиксиращи лихвени проценти. Към 30 юни 2026 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите и облигационните си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксиращи лихвени проценти.

- **Други ценови рискове** - Групата няма краткосрочни инвестиции, които да се търгуват на публичен пазар и да имат променливи нива на цените.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирани средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период (виж приложение 18).

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

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.

Анализ на ликвидния риск

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

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни активи.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток. Очакванията на ръководството за осигуряване на нужните парични средства за обслужване на краткосрочните задължения са свързани с постъпленията от основната дейност, както и от продажби на инвестиционни имоти, за които се водят предварителни разговори.

20. Политика за управление на капитала

Дружеството - майка управлява капитала си така, че да осигури:

- спазване на законовите изисквания относно дружества със специална инвестиционна цел;
- функционирането си като действащо предприятие;
- максимална възвращаемост за собствениците, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал).

Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на групата.

Ръководството на Дружеството-майка определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности. Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

21. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100о, ал. 4, т. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните,

Иван Стоянов Ярков, в качеството ми на Изпълнителен директор, и Борис Михайлов Николов, в качеството ми на Председател на Съвета на директорите, представляващи заедно „Недвижими имоти София” АДСИЦ („Дружеството”), ЕИК 175163724, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет. 3, офис 3

И

Станислав Арсов, в качеството ми на председател на съвета на директорите на „Сателит Х“ АД – счетоводна къща, съставител на консолидирания финансов отчет на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

Консолидираният междинен финансов отчет за второ тримесечие на 2026 г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти и отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента „Недвижими имоти София” АДСИЦ и на дружеството включено в консолидацията.

Консолидираният междинен доклад за дейността на „Недвижими имоти София” АДСИЦ за второ тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента и дружеството, включено в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Известна ни е наказателната отговорност, която носим по чл.313 от Наказателния кодекс, за декларирането на неверни данни.

гр. София, 13.08.2026 г.

ДЕКЛАРАТОРИ:

.....
Иван Ярков
Изпълнителен директор

.....
Борис Николов
Председател на СД

.....
Станислав Арсов
Съставител отчета

Съкратен финансов отчет
Кабакум Истейтс ЕООД
30 юни 2026 г.

Съдържание

Страница

Съкратен счетоводен баланс	1
Съкратен отчет за приходите и разходите	2
Приложение	3

Съкратен баланс
към 30 юни 2026 г.

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. евро)		РАЗДЕЛИ	Сума (в хил. евро)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
Б. Нетекущи активи	901	901	А. Собствен капитал	912	917
В. Текущи активи	16	22	Б. Провизии за отсрочени данъци	5	5
			В. Задължения	-	1
СУМА НА АКТИВА (Б+В)	917	923	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	917	923

STANISLAV
PETROV
ARSOV
Digitally signed by
STANISLAV PETROV
ARSOV
Date: 2026.07.27
14:03:27 +03'00'

Съставил: ARSOV
/ Сателих Х АД, Станислав Арсов,
председател на Съвета на директорите /

Ivan
Stoyanov
larkov
Digitally signed
by Ivan Stoyanov
larkov
Date: 2026.07.27
15:43:35 +03'00'

Управител: larkov
/Иван Ярков/

Дата: 27 юли 2025 г.

Съкратен отчет за приходите и разходите
към 30 юни 2026 г.

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. евро)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. евро)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи	-	-
1. Външни услуги	2	1			
2. Други разходи	3	3			
Общо разходи за оперативна дейност (1+2)	5	4			
Общо разходи (1+2)	5	4			
3. Счетоводна печалба (общо приходи—общо разходи)	-	-	1. Счетоводна загуба (общо разходи)	5	4
4. Печалба	-	-	2. Загуба (1)	5	4
Всичко (Общо разходи + 4)	5	4	Всичко (2)	5	4

Съставил: STANISLAV
PETROV ARSOV
/Сателих Х АД, Станислав Арсов,
председател на Съвета на директорите/

Digitally signed by
STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.07.27 14:03:52
+03'00'

Управител: Ivan Stoyanov
larkov
/Иван Ярков/

Digitally signed by
Ivan Stoyanov larkov
Date: 2026.07.27
15:44:18 +03'00'

Дата: 27 юли 2026 г.

Приложение

Междинният финансов отчет на Дружеството обхваща период от 01 януари 2026 г. до 30 юни 2026 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводство, Дружество се класифицира като микро предприятие за 2026 г. На основание чл. 29, ал. 6 от ЗСч, предприятието е избрало да публикува съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

Обща информация

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 206393320. Седалището и адресът на управление на Дружеството е общ. Варна, с. Тополи, м-ст Беглик Чеир № 184.

Основната дейност на Дружеството включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Към 30 юни 2026 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството се представлява и управлява от управителя Иван Ярков.

Капитал

Към 30 юни 2026 г. регистрираният капитал на Дружеството е превалутиран в евро по курс от 1,95583 лева за 1 евро и е в размер на 67 хил. евро. Няма промяна в регистрирания капитал на дружеството през периода.

Към 30 юни 2026 г. едноличен собственик на капитала е Недвижими Имоти София АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на основен пазар (BSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а дълговите инструменти се търгуват на основния пазар (BSE), сегмент облигации.

Основа за изготвяне на съкратения финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 01 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация към 30 юни 2026 г. и за годината приключила на 31 декември 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

В резултат на тези анализи и преценки, ръководството счита, че финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие като са взети предвид възможните ефекти от постоянно променящите се цени на суровини и материали и постоянно променящата се инфлация.

Недвижимите имоти на Дружеството включват земя, находяща се в гр. Варна, к.к. Чайка, м-ст Кабакум.

Преглед на дейността на Дружеството

Финансовият резултат от дейността на Кабакум Истейтс ЕООД, към 30 юни 2026 г. е загуба в размер на 5 хил. евро. (30 юни 2025 г.: загуба в размер на 4 хил. евро).

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2026 г. е 917 хил. евро (31 декември 2025 г.: 923 хил. евро). Паричните средства към 30 юни 2026 г. са 13 хил. евро (31 декември 2025 г.: 22 хил. евро). Текущи пасиви към 30 юни 2026 г. няма. (31 декември 2025 г.: 1 хил. евро). Провизиите за отсрочени данъци към 30 юни 2026 г. са в размер на 5 хил. евро. (31 декември 2025 г.: 5 хил. евро) и са признати във връзка с отчетена промяна в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти.

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите. Дружеството инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), на територията на Република България.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти с оглед формиране на стабилен доход.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за едноличния собственик, спазвайки нормите на българското законодателство и учредителния си акт.

Политика на ръководството по отношение управление на риска

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Приходите, финансовия резултат и стойността на дяловете на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти.

Въпроси свързани с макроикономическата среда

Очакваме годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е тя да се ускори до 4.0% в края на 2026 г. (спрямо 3.5% в края на 2025 г.), докато средногодишната инфлация се очаква да възлезе на 3.7% през 2026 г. (при 3.5% през 2025 г.). От страна на външната макроикономическа среда основен проинфлационен фактор се очаква да бъде цената на суровия петрол на международния пазар, която значително нарасна през март вследствие на ескалацията на напрежението в Близкия изток. Очаква се тези процеси да имат съществен пряк ефект върху цените на транспортните горива през 2026 г., който да се пренесе косвено върху цените на други основни групи на потребителската кошница, като храните и базисните компоненти, през втората половина на годината. Вътрешната макроикономическа среда се очаква да продължи да оказва проинфлационен натиск чрез нарастването на разходите за труд на единица продукция и силното частно потребление, което позволява висока степен на пренасяне на повишените производствени разходи върху крайните потребителски цени. През 2027 г. очакваме инфлацията да се забави до 3.0% в края на периода и до 3.2% средно за годината, като забавянето на средногодишната инфлация е обусловено главно от енергийните компоненти, при които растежът на цените се очаква да се забави значително поради високата база от 2026 г., докато инфлацията при услугите се очаква да остане устойчиво висока. През 2028 г. очакваме средногодишната инфлация да възлезе на 3.2%, като се очаква инфлацията при всички основни подкомпоненти на потребителската кошница да се забави спрямо предходната година, с изключение на групата на енергийните продукти.

Счетоводна политика

Общи положения

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

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

Оценъчни бази, използвани при изготвяне на съкратения финансов отчет

Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които все още не са въведени в употреба и които ще се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- ✓ използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- ✓ доставката на материали, стоки или услуги;
- ✓ административни цели;
- ✓ от персонала - независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;
- ✓ продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- ✓ вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- ✓ стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Те се отчитат като дългосрочни нефинансови активи и са представени на ред „Нетекущи активи“ в съкратения счетоводен баланс.

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

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата цена. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразяват в отчета за приходите и разходите за периода.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и вземания.

Финансовите активи са класифицирани в зависимост от целта, с която са придобити в категорията кредити и вземания. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата на Дружеството. Всички финансови активи на Дружеството подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Финансовите активи се признават първоначално по цена на придобиване, която е справедливата стойност на платеното възнаграждение и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка отчетна дата, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви са всички пасиви, които представляват договорно задължение за предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие или размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите пасиви на Дружеството включват пасиви, възникнали първоначално в предприятието и са класифицирани като задължения към доставчици.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение и разходите по извършване на сделка с финансови инструменти (хonorари, комисиони и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица; данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи; трансферни данъци и мита и други). Не се включват получените премии и отбиви, финансираня и разпределения на административни и други общи разходи.

Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на издадените дялове.

Резервите на Дружеството включват други резерви, формирани по реда на чл. 262г от Търговския закон.

Натрупаната печалба включва финансовите резултати от текущия и предходни периоди.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване.

Одобрение на съкратения финансов отчет

Съкратеният финансов отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от управителя на 27 юли 2026 г.