

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ИНДИВИДУАЛЕН 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	8	32 979	39 148
Инвестиции в дъщерни предприятия	9	920	920
Предоставени аванси	8	462	462
Общо нетекущи активи		34 361	40 530
Текущи активи			
Активи за продажба	10	6 169	-
Търговски и други вземания	11	19	13
Пари и парични еквиваленти	12	100	88
Общо текущи активи		6 288	101
Общо активи		40 649	40 631
Капитал			
Регистриран капитал	13.1	332	332
Резерви	13.2	431	431
Натрупана печалба/загуба от минали години	13	9 247	8 668
Текуща печалба/загуба	13	(187)	579
Общо капитал		9 823	10 010
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по банкови заеми	14	8 644	9 355
Задължения по облигационен заем	14	10 124	11 248
Общо нетекущи пасиви		18 768	20 603
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		40 649	40 631

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил: **STANISLAV PETROV ARSOV**
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.07.28 10:50:39 +03'00'

"Сателит Х" АД - Станислав Арсов

Изпълнителен директор : **Ivan Stoyanov larkov**
Digitally signed by Ivan Stoyanov larkov
Date: 2026.07.28 09:39:38 +03'00'

Иван Ярков

Дата: 16.07.2026 г.

Председател на Съвет на директорите: **BORIS MIHAYLOV NIKOLOV**
Digitally signed by BORIS MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.07.28 10:41:19 +03'00'

Борис Николов

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода, приключващ на 30 юни 2026 г.

	Пояснение	30.6.2026	30.6.2025
		EUR'000	EUR'000
Приходи от продажби	5	289	284
Други приходи	5	1	26
Приходи от дейността		290	310
Разходи за външни услуги	6	(56)	(90)
Възнаграждения на обслужващото дружество	6	(3)	(3)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	6	(43)	(55)
Разходи за възнаграждения	6	(8)	(8)
Разходи за осигуровки	6	(1)	(1)
Други разходи	6	(4)	(9)
Разходи за дейността		(115)	(166)
Резултат от дейността		175	144
Финансови приходи/разходи	7	(362)	(431)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане		(187)	(287)
Нетна печалба/загуба за периода		(187)	(287)
Общ всеобхватен доход за периода		(187)	(287)

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

STANISLAV
PETROV ARSOV

Digitally signed by
STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.07.28 10:50:58
+03'00'

Изготвил:

"Сателит X" АД - Станислав Арсов

Дата: 16.07.2026 г.

Исполнителен директор : Ivan Stoyanov
larkov

Digitally signed by Ivan
Stoyanov larkov
Date: 2026.07.28 09:40:19
+03'00'

Иван Ярков

Председател на Съвет на
директорите:.....BORIS MIHAYLOV
Борис Николов NIKOLOV

Digitally signed by BORIS
MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.07.28
10:41:41 +03'00'

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ИНДИВИДУАЛЕН 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	(95)	(121)
Парични плащания към персонала	(9)	(9)
Платени/възстановени други данъци	(830)	(51)
Други постъпления/плащания по оперативна дейност	(15)	(29)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(595)	140
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти	(406)	(43)
Получени аванси за продажба на имоти	6 807	1 731
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(4 713)	252
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	1 688	1 940
Финансова дейност		
Получени заеми	-	5 200
Платени заеми	(711)	(6 868)
Платени лихви	(352)	(471)
Други плащания	(18)	(22)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 081)	(2 161)
Нето увеличение/намаление на парични средства	12	(81)
Парични средства в началото на периода	88	106
Парични средства в края на периода	100	25

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

STANISLAV
PETROV ARSOV
Изготвил:
Digitally signed by STANISLAV
PETROV ARSOV
Date: 2026.07.28 10:51:12 +03'00'

"Сателит Х" АД - Станислав Арсов

Дата: 16.07.2026 г.

Ivan
Изпълнителен директор : Stoyanov
..... larkov
Иван Ярков
Digitally signed by
Ivan Stoyanov larkov
Date: 2026.07.28
09:40:48 +03'00'

Председател на Съвет на
директорите:.....BORIS
Борис Николов MIHAYLOV
NIKOLOV
Digitally signed by BORIS
MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.07.28 10:41:57
+03'00'

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

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

Всички суми са в хиляди евро	Поя- сне нис	Регистри ран капитал	Резерви		Финансов резултат от минали години		Печалба загуба за периода	Общо капитал
			Законови резерви	Други резерви	Неразпр. печалба	Непокрита загуба		
			3	4	5	6		
Салдо към 1 януари 2025 год	13	332	431		7 633		1 035	9 431
Пренасяне на печалба / Покриване на загуба					1 035		(1 035)	
Общ всеобхватен доход за периода							579	579
Салдо към 31 декември 2025 г.		332	431		8 668		579	10 010
Пренасяне на печалба / Покриване на загуба					579		(579)	
Общ всеобхватен доход за периода							(187)	(187)
Салдо към 30 юни 2026 г.	13	332	431		9 247		(187)	9 823

Приложенията на страници от 5 до 26 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

STANISLAV
Изготвил: PETROV ARSOV
"Сателит X" АД - Станислав
Арсов

Digitally signed by
STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.07.28 10:51:25
+03'00'

Исполнительный директор :
Иван Янков

Ivan
Stoyanov
larkov
Digitally signed by
Ivan Stoyanov
larkov
Date: 2026.07.28
09:41:19 +03'00'

Дата: 16.07.2026 г.

Председател на Съвет на
директорите:.....BORIS..
Борис Николов MIHAYLOV
NIKOLOV
Digitally signed by
BORIS MIHAYLOV
NIKOLOV
Date: 2026.07.28
10:42:13 +03'00'

ИНДИВИДУАЛЕН МЕЖДИНЕН 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.

„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.

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 е представило годишен финансов отчет за 2025 г.

На 16.04.2026 г. е представило индивидуален междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г.

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

На 28.05.2026 г. Дружеството 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.

На 22.06.2026 г. е публикуван актуализирания Устав на дружеството, 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. дружеството 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 юни 2026 г. представляват 50,45 % от общия размер на активите на Дружеството.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството 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 изправено „Недвижими имоти София” АДСИЦ

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено 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

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в евро. Сделки в евро, не предполагат излагане на валутен риск поради въвеждането на еврото като официална валута в Република България

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на самите наеми. Дружеството 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 задлъжнялост и регистрация в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

Пазарен риск

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

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

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

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

По отношение на клиентите, политиката на дружеството 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 дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То 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. Дружеството 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 дружеството цели да създава и поддържа възможности то 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.

Дружеството 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 дружеството в този период

Към момента на изготвяне на тази информация няма сведения сделките, сключени през отчетния период между свързани лица, за които Дружеството е уведомило своевременно обществеността, да са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството 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 дружеството през отчетния период

Няма сключени сделки със свързани лица, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството 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

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

27.07.2026 г.

За „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

BORIS
MIHAYLOV
NIKOLOV.....
Digitally signed by BORIS
MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.07.28
10:42:31 +03'00'

Б. Николов – Председател на СД

Ivan Stoyanov
larkov.....
Digitally signed by Ivan
Stoyanov larkov
Date: 2026.07.28 09:41:52
+03'00'

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 индивидуален междинен финансов отчет на
„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ
към 30 юни 2026 г.**

1. Информация за промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

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

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 дружеството.

3. Информация за сключване или изпълнение на съществени сделки

Към момента на изготвяне на информацията няма сключване или изпълнение на съществени сделки.

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 дружеството не е извършвало покупка, продажба или учредявало залог на дялови участия в търговски дружества.

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

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

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, Съветът на директорите не е публикувал 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 отчетното тримесечие дружеството има трима акционера, които притежават пряко повече от 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, 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 не притежават негови 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 Дружеството е извършило 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. Дружеството отчита 19 хил. евро вземания по активни договори за наем, представляващи 5,54% от вземанията от наем, генерирани през периода.

27.07.2026 г.

За „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

BORIS
MIHAYLOV
NIKOLOV
.....

Digitally signed by BORIS
MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.07.28 10:42:48
+03'00'

Б. Николов – Председател на СД

Ivan Stoyanov
Iarkov.....

Digitally signed by Ivan Stoyanov
Iarkov
Date: 2026.07.28 09:42:25 +03'00'

И. Ярков – Изпълнителен директор

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

**по чл. 31 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за
дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС)
към индивидуален междинен 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 50,45 % от общия размер на активите на Дружеството.

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 дружеството не е извършвало сделки за покупка или продажба на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на инвестициите в недвижими имоти, 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 Дружеството не е инвестирало 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 Дружеството не е извършвало обезпечаване на чужди задължения, не е предоставяло заеми и не е получавало заеми от лица, различни от банки.

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

Дружеството 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 емитира дългови ценни книжа.

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

Към 30.06.2026 г. Дружеството 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. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ 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.

27.07.2026 г.

За „Недвижими имоти София“ АДСИЦ:

BORIS MIHAYLOV
NIKOLOV

Digitally signed by BORIS MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.07.28 10:43:05 +03'00'

Б. Николов – Председател на СД

Ivan Stoyanov
Iarkov

Digitally signed by Ivan Stoyanov Iarkov
Date: 2026.07.28 09:42:56 +03'00'

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 индивидуален междинен 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 дружеството.

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 е оповестило 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 е представило годишен финансов отчет за 2025 г.

На 16.04.2026 г. е представило индивидуален междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2026 г.

На 29.04.2026 г. 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. Дружеството 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 22.06.2026 г. е публикуван актуализирания Устав на дружеството, във връзка със Закона за въвеждане на еврото в Република България.

27.07.2026 г.

За „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

BORIS MIHAYLOV
NIKOLOV

Digitally signed by BORIS
MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.07.28 10:43:22
+03'00'

Б. Николов – Председател на СД

Ivan Stoyanov
Iarkov

Digitally signed by Ivan Stoyanov
Iarkov
Date: 2026.07.28 09:43:27 +03'00'

И. Ярков – Изпълнителен директор

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ

**Индивидуален междинен финансов отчет за периода,
приключващ на 30 юни 2026 г.**

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

1. Корпоративна информация

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.

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 е вписано в Търговския регистър 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.

На проведено на 30.06.2017 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството е избран Одитен комитет. На същото Общо събрание е одобрен и статут на Одитния комитет.

Към 30 юни 2026 г. в Дружеството има назначен един служител.

2. База за изготвяне на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството 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.

Финансовият отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството от 01 януари 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 Дружеството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на дружеството, тъй като дружеството не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

Въпроси, свързани с климата

Дружеството 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 Дружеството 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.

Дружеството не идентифицира значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. 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 с една година, на база статута и показателите на Дружеството, то следва да докладва тази информация за първи път за годишните си 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 дружеството 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 Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

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

Дружеството 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 Дружеството:

- Изменения на МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – Споразумения за финансиране на плащанията към доставчиците.
- 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

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. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

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 финансов отчет, са представени по-долу.

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

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

- 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 финансовия отчет и съответстващите им пояснителни сведения сравнителната информация се представя само към края на предходния отчетен период.

Дружеството 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. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. 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 Дружеството 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. Инвестиционни имоти

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.

Дружеството 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 Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството 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.

Дружеството 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, както е описано в приложение 4.11 и приложение 4.12.

4.6. Лизинг

Дружеството 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, Дружеството 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;
- Дружеството 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;
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството 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 дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета 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 Дружеството, 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).

Дружеството 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. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството 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 Дружеството.

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 Дружеството 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.

Дружеството е избрало 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 отчета за финансовото състояние, няма признати активите с право на ползване и задълженията по лизингови договори тъй като Дружеството не е страна по такива лизингови договори.

Дружеството като лизингодател

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

Като лизингодател, Дружеството 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.

4.7. Финансови инструменти съгласно МСФО 9

Признаване, оценяване и отписване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив във финансовия си отчет, само когато Дружеството става страна по договорните клаузи на съответния финансов инструмент.

При първоначалното признаване предприятието 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 дружеството 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 дружеството е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета 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 отчета 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 отчета за всеобхватния доход.

Класификация и последваща оценка

Финансови активи

Класификацията на финансовите активи се извършва към датата на първоначалното им признаване в отчета 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.

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

- а) бизнес модела за управление на финансовите активи на предприятието; 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) дружеството 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. Дружеството 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. Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дискотирана 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, дружеството 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

Предприятието 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 дружеството прилага опростен подход, базиран на „очакван процент на изпълнение“ за целия срок на инструмента.

За определяне на подходящ дисконтов процент Дружеството 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 баланса 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 известни с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

4.8. 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 дружеството – инвестиране в недвижими имоти.

Отчетът за паричните потоци е съставен по прекия метод.

4.9. 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 облага с корпоративен данък.

4.10. Собствен капитал

Акционерният капитал е представен по номинална стойност на емитираните акции и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството. Записаният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 250 хил. евро - условие, което е изпълнено от Дружеството. 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.

В преоценъчен резерв се включват печалби и загуби от преценка на активи.

Резервите включват законовите резерви на Дружеството.

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

Разпределение на дивидент

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите. Дружеството 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 транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал

4.11. 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, Дружеството 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 Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

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

Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството – 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 Дружеството 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 отчета за всеобхватния доход.

4.12. Разходи

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

4.13. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството 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, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Ръководството е взело решение да не начислява провизии за задължения, тъй като дружеството няма голям брой служители.

Дружеството не е разработвало 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 Дружеството очаква да изплати.

4.14. 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 отчета за всеобхватния доход.

4.15. 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 Дружеството 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 Дружеството е сигурно, 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.

4.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

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

4.16.1. Определяне на очаквани кредитни загуби

На всяка отчетна дата дружеството 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 дружеството 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. Допълнителна информация е предоставена в приложение 4.6.

4.16.2. 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.

4.16.3. 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. 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.

6. Разходи за дейността

В хиляди евро	30.06.2026	30.06.2025
Разходи за външни услуги	(56)	(90)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(3)	(3)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(43)	(55)
Разходи за възнаграждения	(8)	(8)
Разходи за осигуровки	(1)	(1)
Други разходи	(4)	(9)
ОБЩО:	(115)	(166)

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 – 11 хил. евро
- Одиторски услуги – 8 хил. евро
- Такси – 6 хил. евро
- Други – 3 хил. евро

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

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

7. 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)	(22)
ОБЩО:	(362)	(431)

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

8. Инвестиционни имоти

В хиляди евро	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	13 174	17 558	30 732
Прекласифицирани	7 065	-	7 065
Промени в справедливата стойност	1 049	302	1 351
Салдо към 31 декември 2025 г.	21 288	17 860	39 148

В хиляди евро	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2026 г.	21 288	17 860	39 148
Прекласифицирани	(6 169)	-	(6 169)
Салдо към 30 юни 2026 г.	15 119	17 860	32 979

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 50,45 % от общия размер на активите на Дружеството.

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

През отчетния период не са сключвани нови договори за покупка или продажба на активи.

През отчетния период Дружеството е извършило 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
ОБЩО:	462	462

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.

9. Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование	30 юни			31 декември		
	2026	2026	2026	2025	2025	2025
			Стойност в хил. евро			Стойност в хил. евро
	Брой	%		Брой	%	
КАБАКУМ ИСТЕЙТС ЕООД	130 500	100.00	920	130 500	100.00	920
		100	920		100	920

През м.09.2023 г. Дружеството сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби 100% от капитала на „Кабакум Истейтс“ ЕООД с ЕИК 206393320 за цена в размер на 869 хил. евро (1 700 хил. лева).

През м.04.2024 г. Дружеството внесе парична вноска за увеличение на капитала на дъщерното дружество в размер на 51 хил. евро (100 хил. лв.). Промяната е вписана в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията през същия месец.

Дъщерните предприятия са отразени в индивидуалния финансов отчет на Дружеството по цена на придобиване. Към 30 юни 2026 г. не са налице индикации за обезценка и не са признати загуби от обезценка на инвестициите.

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 в срок до 12 месеца.

11. Търговски и други вземания

В хиляди евро	30.06.2026	31.12.2025
Вземания от клиенти и доставчици	19	13
ОБЩО:	19	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 г.	31.12.2025
Парични средства в банки	100	88
ОБЩО:	100	88

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 9 823 хил. евро, който структурно се разпределя както следва:

- записан капитал 332
- законови резерви 431
- неразпределена печалба 9 247
- текуща загуба (187)

13.1. Регистриран капитал

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.

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, съгласно книга на акционерите към 30 юни 2026 г., 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 (в евро)	(187 402)	(287 207)
Брой акции	650 000	650 000
Доход на акция (в евро за акция)	(0.29)	(0.44)

13.2. Резерви

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

Общо резервите са 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 е кредитополучател по 4 (четири) банкови заема.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството 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	1 422
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>лихва</i>	-	9
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>главница</i>	1 125	-
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>лихва</i>	145	145
Задължения към доставчици	3 567	4 043
Получени аванси	5 673	4 352
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 цедиращи 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 Дружеството включват:

- Акционерите на дружеството
Холдинг Център АД – акционер с 33.27% участие и др.
✓ Орел Разград АД – дъщерно дружество на Холдинг център АД
- Дъщерните предприятия
Кабакум Истейтс ЕООД – дъщерно дружество (100 %)
- 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 период 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 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

16.3. Разчети със свързани лица в края на периода

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

17. Провизии, условни активи и условни пасиви

През годината 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 Дружеството 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	462	462
Текущи активи:		
Вземания от клиенти и доставчици	19	13
Пари и парични еквиваленти	100	88
	581	563
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 дружеството 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

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите. 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 Дружеството е изложено 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 Дружеството.

Анализ на пазарния риск

- **Валутен риск** - по-голямата част от сделките на Дружеството 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 Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Дружеството има дългосрочни заеми, които са с фиксирани лихвени проценти. Към 30 юни 2026 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.
- **Други ценови рискове** - Дружеството 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 Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период(виж приложение 18).

Дружеството редовно следи за изпълнението 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 Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

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

Дружеството 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 Дружеството 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 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 дружеството.

Ръководството на Дружеството 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 финансовия отчет на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

Индивидуалния 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.

Докладът за дейността за второ тримесечие на 2026 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурност, пред които е изправен.

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

гр. София, 27.07.2026 г.

ДЕКЛАРАТОРИ: Ivan Stoyanov
larkov

Digitally signed by
Ivan Stoyanov larkov
Date: 2026.07.28
09:44:27 +03'00'

Иван Ярков

Изпълнителен директор

BORIS MIHAYLOV
NIKOLOV

Digitally signed by BORIS
MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.07.28 10:43:55 +03'00'

Борис Николов

Председател на СД

STANISLAV
PETROV ARSOV

Digitally signed by STANISLAV
PETROV ARSOV
Date: 2026.07.28 10:52:03 +03'00'

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 предоставяне 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.