

## **ОТЧЕТ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА**

по чл. 100е, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа  
на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ  
изчислен на консолидирана база  
към 31.12.2025 г.

Настоящият отчет е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100е, ал.1, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за изпълнение на задълженията на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ съгласно условията на издадената от дружеството емисия обикновени, поименни, безналични, лихвоносно, обезпечени, неконвертируеми и свободнопрехвърляеми облигации с ISIN код BG2100022230.

Отчетът се представя на Комисията за финансов надзор, Българска Фондова Борса – София АД и обществеността във връзка с чл.100е, ал. 2 от ЗППЦК.

### **I. ОТЧЕТ ЗА ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ СЪГЛАСНО ПОЕТИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**

Средствата по облигационния заем са изразходвани, съгласно заложеното в Предложението за записване на корпоративни облигации – за придобиване на недвижими имоти с цел получаване на текущ доход и/или със средносрочна инвестиционна цел.

### **II. ОТЧЕТ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

За обезпечаване на вземането на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 22 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е сключило застраховка със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите (Юг Маркет ЕАД, ЕИК 115156159) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата рискова експозиция (застрахователна сума) на застрахователната полица възлиза на 28 273 961.06 лв. За облигациите ще бъдат прилагани съответно разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно Довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации. Датата на сключване на застрахователната полица е 02.08.2023 г. Срокът на застрахователния договор (полица) № 23 100 1404 0000 955377 е до 01.10.2031 г. (съгласно Добавък № 1 от 26.10.2023г.).

### **III. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ е поел да спазва следните финансови показатели, изчислени на консолидирана база, до пълното погасяване на облигационния заем:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;  
Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 75,30 %.

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви). Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;  
Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 1,72.

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.  
Към 31.12.2025 г. стойността на показателя е 0,65.

В случай на нарушение на 2 или повече от 2 от установените в предложението за записване на облигациите финансови съотношения да предприеме незабавни действия, които в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведат показателите/съотношенията в съответствие с поетите ангажименти. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на общото събрание на Облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. Програмата подлежи на одобрение от общото събрание на Облигационерите, като решението се взема с обикновено мнозинство от представените облигации, имащи право на глас. В случай, че предложената програма не бъде приета, то Емитентът се задължава да свика ново общо събрание на облигационерите не по-късно от 3 месеца от предходното ОСО, на което да предложи нова програма, изготвена с участието на Довереника и в съответствие с направените препоръки от облигационерите на предходното общо събрание. Неспазването на поетите от Емитента задължения относно финансовите съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на облигационната емисия.

Дружеството не е поело ангажимент да спазва други финансови съотношения, съгласно чл.100б, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от ЗППЦК.

#### **IV. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ**

1. Лихвата по настоящата емисия облигации е плаваща, като лихвения процент се формира от 6-месечен EURIBOR с надбавка 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 3.00% (три процента) годишно и не повече от 5.00% (пет процента) годишно.

Индексът, чрез който се определя променливия компонент, към който се прибавя

надбавката от 1.00%, за да се изчисли плаващия лихвен процент по настоящата облигационна емисия на годишна база, е 6-месечния Euribor.

Облигационният заем е за срок от 8 (осем) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция ISMA - реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year).

За първия шестмесечен период размерът на лихвата се формира от 6-месечния EURIBOR, валиден за третия работен ден преди датата на регистрацията на емисията в ЦД, и надбавка от 100 базисни точки (1.00%). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1.00%).

В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3.00% (три процента), се прилага минималната стойност от 3.00% (три процента) годишна лихва. В случай, че така получената стойност е по-висока от 5.00% (пет процента), се прилага максималната стойност от 5% (пет процента) годишна лихва.

Размерът на лихвено плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне на дължимата сума до втория знак след десетичната запетая.

2. Дати на плащания:

- Датите на лихвените плащания са, както следва: 02.02.2024г., 02.08.2024г., 02.02.2025г., 02.08.2025г., 02.02.2026г., 02.08.2026г., 02.02.2027г., 02.08.2027г., 02.02.2028г., 02.08.2028г., 02.02.2029г., 02.08.2029г., 02.02.2030г., 02.08.2030г., 02.02.2031г., 02.08.2031г.
- Датите на главничните плащания са, както следва: – 02.02.2027г., 02.08.2027г., 02.02.2028г., 02.08.2028г., 02.02.2029г., 02.08.2029г., 02.02.2030г., 02.08.2030г., 02.02.2031г., 02.08.2031г.

3. Към 31.12.2025 г. няма дължими плащания.

25.02.2026 г.

За „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

.....  
Б. Николов – Председател на СД

.....  
И. Ярков – Изпълнителен директор