

# НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2025 година

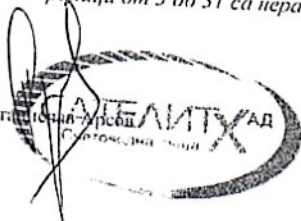
	Пояснение	31.12.2025 BGN*000	31.12.2024 BGN*000
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	9	65 860	61 833
Предоставени аванси	9	938	903
Репутация	5.2	75	75
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>66 873</b>	<b>62 811</b>
<b>Текущи активи</b>			
Активи за продажба	10	12 433	13 818
Търговски и други вземания	11	25	515
Пари и парични еквиваленти	12	216	265
<b>Общо текущи активи</b>		<b>12 674</b>	<b>14 598</b>
<b>Общо активи</b>		<b>79 547</b>	<b>77 409</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Капитал			
Регистриран капитал	13.1	650	650
Резерви	13.2	844	844
Натрупана печалба/загуба от минали години	13	17 035	15 000
Текуща печалба/загуба	13	1 118	2 035
<b>Собствен капитал, принадлежащ на акционерите на групата</b>		<b>19 647</b>	<b>18 529</b>
<b>Общо капитал</b>		<b>19 647</b>	<b>18 529</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения по банков заем	14	18 297	11 774
Задължения по облигационен заем	14	22 000	22 000
Други дългосрочни задължения	14	-	4 720
Отсрочени данъчни пасиви		11	11
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>40 308</b>	<b>38 505</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни банкови заеми	15	2 798	14 154
Краткосрочни задължения по облигационен заем	15	283	420
Задължения към доставчици и клиенти	15	16 420	5 769
Данъчни задължения	15	82	24
Други краткосрочни задължения	15	9	8
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>19 592</b>	<b>20 375</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>		<b>79 547</b>	<b>77 409</b>

Приложенията на страници от 5 до 31 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:

"Сателит Х" АД - Статусна фирма

Дата: 16.02.2026 г.



Изпълнителен директор:  
Иван Ярков

Председател на Съвета на директорите:  
Борис Николов



# НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ


## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода, приключващ на 31 декември 2025 г.

Пояснение	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Приходи от продажби	6	1 117
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	6.1	2 642
Други приходи	6	50
<b>Приходи от дейността</b>	<b>3 809</b>	<b>5 818</b>
Разходи за външни услуги	7	(379)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	7	(453)
Разходи за възнаграждения	7	(32)
Разходи за осигуровки	7	(4)
Балансова стойност на продадени активи	7	-
Други разходи	7	(209)
<b>Разходи за дейността</b>	<b>(1 077)</b>	<b>(1 661)</b>
<b>Резултат от дейността</b>	<b>2 732</b>	<b>4 157</b>
Финансови приходи/разходи	8	(1 614)
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>	<b>1 118</b>	<b>2 038</b>
Приходи/разходи за данъци	-	(3)
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>1 118</b>	<b>2 035</b>
Друг всеобхватен доход за периода	-	-
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>1 118</b>	<b>2 035</b>

Приложенията на страници от 5 до 31 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:

"Сателит Х" АД -  АД  
Дата: 16.02.2026 г.

Изпълнителен директор :  
Иван Ярков

Председател на Съвет на директорите:  
Борис Николов



# НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

## КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода, приключващ на 31 декември 2025 г.

Пояснение	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти по продажби	1 375	1 407
Парични плащания на доставчици	(385)	(357)
Парични плащания към персонала	(36)	(47)
Платени/възстановени други данъци	(835)	505
Други постъпления/плащания по оперативна дейност	(674)	(500)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(555)</b>	<b>1 008</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на имоти	(1 027)	(6 256)
Постъпления от продажба на имоти	-	719
Постъпления, свързани с нетекущи активи	7 617	532
Други парични потоци от инвестиционна дейност	492	10 357
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>7 082</b>	<b>5 352</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	10 000	-
Платени заеми	(14 823)	(4 374)
Платени лихви	(1 689)	(2 135)
Други плащания	(64)	(64)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(6 576)</b>	<b>(6 573)</b>
<b>Нето увеличение/намаление на парични средства</b>	<b>(49)</b>	<b>(213)</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>265</b>	<b>478</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>216</b>	<b>265</b>

Приложенията на страници от 5 до 31 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:

"Сателит X" АД

Дата: 16.02.2026

Изпълнителен директор

Иван Янков

Председател на Съвет на директорите

Борис Николов





**НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ**  
**КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
за периода, приключващ на 31 декември 2025 г.

Всички суми са в хиляди лева	Повишение	Регистран ран капитал	Резерви Законови резерви	Финансов резултат от минали години		Печалба загуба за периода	Общо капитал
				Неразпр.	Непокрита		
				печалба	загуба		
Салдо към 1 януари 2024 г.	13	650	844	13 346	-	1 654	16 494
Разпределение на резултата		-	-	1 654	-	(1 654)	-
Общ всеобхватен доход за периода		-	-	-	-	2 035	2 035
Салдо към 31 декември 2024 г.		650	844	15 000	-	2 035	18 529
Разпределение на резултата		-	-	2 035	-	(2 035)	-
Общ всеобхватен доход за периода		-	-	-	-	1 118	1 118
Салдо към 31 декември 2025 г.	13	650	844	17 035	-	1 118	19 647

Приложенията на страници от 5 до 31 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Изготвил:

"Сателит Х" АД - Танислав Арсов

Дата: 16.02.2026 г.



Изпълнителен директор

Иван Яркоп

Председател на Съвета на директорите

Борис Николов

