

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

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

за периода 01.01.2025 г. - 31.12.2025 г.

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

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

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

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

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

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

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

„КАБАКУМ ИСТЕЙТС” е вписано в Търговския регистър с ЕИК 206393320, с капитал 30 500 лева, разпределен в 30 500 дяла с номинална стойност един лев всеки. Регистрирано е по закона за ДДС.

На 15.04.2024 г. в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала от Дружеството – майка със 100 000 лв. чрез парична вноска. „КАБАКУМ ИСТЕЙТС” става с капитал от 130 500 лева, разпределен в 130 500 дяла с номинална стойност един лев всеки.

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

1. Информация за важни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2025 г. и с натрупване от началото на финансовата година

На 30.01.2025 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило междинен финансов отчет за четвърто тримесечие 2024 г.

На 27.02.2025 г. е представен междинен консолидиран финансов отчет за четвърто тримесечие 2024 г. и консолидиран отчет на емитент на облигации за четвърто тримесечие 2024 г.

На 28.02.2025 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 02.02.2025 г.

На 31.03.2025 г. Дружеството е представило годишен финансов отчет за 2024 г.

На 29.04.2025 г. е консолидиран годишен финансов отчет за 2024 г.

На 25.04.2025 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило индивидуален междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г.

На 29.05.2025 г. Дружеството е представило междинен консолидиран финансов отчет за първо тримесечие на 2025 г. и консолидиран отчет на емитент на облигации за първо тримесечие на 2025 г.

На 12.06.2025 г. е проведено Общо събрание на акционерите.

На 28.07.2025 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило междинен финансов отчет за второ тримесечие 2025 г.

На 27.08.2025 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило междинен консолидиран финансов отчет за второ тримесечие 2025 г. и консолидиран отчет на емитент на облигации за второ тримесечие 2025 г.

На 11.09.2025 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 02.08.2025 г.

На 29.10.2025 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило междинен финансов отчет за трето тримесечие 2025 г.

На 25.11.2025 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило междинен консолидиран финансов отчет за трето тримесечие 2025 г. и консолидиран отчет на емитент на облигации за трето тримесечие 2025 г.

2. Влияние на важните събития за „Недвижими имоти - София“ АДСИЦ, настъпили през четвърто тримесечие на 2025 г. върху резултатите във финансовата справка

Към 31.12.2025 г. Групата отчита общо приходи от продажби в размер на 3809 хил. лв. спрямо 5818 хил. лв. за същия период на 2024 г., което представлява спад на нетните приходи от продажби.

Отдадените под наем активи към 31.12.2025 г. представляват 49,33 % от общия размер на активите на Групата.

Към 31 декември 2025 г. Групата отчита 25 хил. лв. вземания по активни договори за наем, представляващи 1,83% от вземанията от наем, генерирани през периода.

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

В хода на обичайната си дейност групата може да бъде изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

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

Валутен риск

Групата не е изложена на значителен валутен риск, защото всички операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

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

лизинг, по отношение на свързаност и задължнялост и регистрация в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

Пазарен риск

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

Кредитен риск

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

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

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

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

Ликвиден риск

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

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

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

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

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

Управление на капиталовия риск

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

Групата текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

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

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

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

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

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

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

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

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

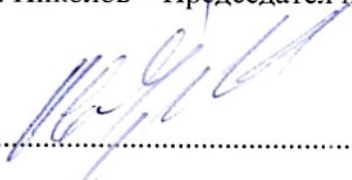
Междинният консолидиран финансов отчет на дружеството към 31.12.2025 г. не е заверен и не му е извършен преглед от регистриран одитор.

25.02.2026 г.

За „Недвижими имоти София” АДСИЦ:


.....

Б. Николов – Председател на СД


.....

И. Ярков – Изпълнителен директор