



**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

31 декември 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Декларация за корпоративно управление	-
Индивидуален отчет за финансовото състояние	1
Индивидуален отчет за всеобхватния доход	2
Индивидуален отчет за паричните потоци	3
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	4
Приложение към индивидуален финансов отчет	5
Доклад на независимия одитор	-

„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2025 Г.

март 2025 г.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият Доклад за дейността на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, неразделна част от годишния финансов отчет, представя коментар и анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност на дружеството, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите.

Докладът е изготвен в съответствие с разпоредбите на Закона за счетоводството, Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”) и Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар („Наредба № 2”) и съдържа обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на „Недвижими имоти София” АДСИЦ („Дружеството”), както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено Дружеството.

Неразделна част от настоящия доклад е Декларацията за корпоративно управление на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, изготвена съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Информация относно настъпилите през 2025 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции от капитала на Дружеството, е публично оповестявана до Комисия за финансов надзор, регулирания пазар на ценни книжа и обществеността /инвеститорите/, чрез избраната от дружеството информационна агенция Инвестор БГ, достъпна на следния електронен адрес: www.investor.bg, в сроковете и по реда за разкриване на регулирана информация от публични дружества и други емитенти на ценни книжа, предвидени в ЗППЦК и Наредба № 2.

Информацията е на разположение и на електронната страница на дружеството www.nisofia.com, в раздел „Корпоративно управление”.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„Недвижими имоти София” АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 175163724, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Г.С. Раковски” № 132, вх. А, ет.1, офис 3

Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента

- „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. Комисията за финансов надзор вписва „Недвижими имоти София” АДСИЦ като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

- Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани 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.

- 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, което е специализирано дружество по чл. 28, ал.1. от ЗДСИЦДС, за цена в размер на 1 700 хил. лева. През м.04.2024 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ внесе парична вноска за увеличение на капитала на дъщерното дружество в размер на 100 хил. лв. Промяната е вписана в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията през същия месец.

- „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е било преобразувано.

- Към 31 декември 2025 г. Дружеството има задължения към доставчици в размер на 7 907 хил. лв. включват задължения за закупени недвижими имоти в размер на 7 696 хил. лв. и други задължения към доставчици в размер на 211 хил. лв.

- срещу Дружеството не са завеждани искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност.

- Към 31.12.2025 г. акционерната структура на „Недвижими имоти София” АДСИЦ включва три физически и 22 юридически лица, като с най-голямо дялово участие в капитала на Дружеството е „Холдинг Център” АД, който притежава 33,27 %. Други акционери с над 5% участие са УПФ „ЦКБ-Сила“, които притежават 6,65% и ПОК „Съгласие“ АД - 6,91%.

2. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО

Въпреки че инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер инвестиции, има множество рискове относими и към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

Рискове при инвестирането в недвижими имоти

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които биха могли да повлияят неблагоприятно върху дейността на дружеството, съответно върху инвестицията в ценни книжа на „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени;
- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Намаление на равнището на наемите;
- Увеличаване на цените на строителството;

- Повишение на застрахователните премии;
- Забава при придобиването на имоти;
- Неликвидни инвестиции;
- Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
- Свободни имоти и необходимост от преустройство;
- Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти;
- Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- Непокрити от застраховка загуби;
- Напускане на ключови служители.

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способността на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от дружеството имоти и други.

Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Общи рискове

Общите рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние.

Към общите рискове се отнасят:

- Неблагоприятни промени в законодателството;
- Финансиране на инвестициите в недвижими имоти;
- Риск от забавен икономически растеж;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск;
- Политически риск;
- Други системни рискове.

Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Рисковете, заедно с конкретна информация и резултати, са описани подробно в Годишния финансов отчет.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Инвестиционни цели на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели:

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради) на територията на Република България. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти. Придобиването на нови недвижими имоти може да става посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО

2013 г.:

През 2013 г. емитентът е извършил сделка по предмета на дейността си – продажба на собствен инвестиционен имот, находящ се в гр. София, кв. „Младост”, на стойност от 5 250 000 (пет милиона двеста и петдесет хиляди) евро.

В резултат на описаната сделка дружеството погасява своите задължения към „Уникредит Булбанк” АД по банкови кредити общо в размер на 4 350 000 евро.

2014 г.:

Дружеството е реализирало следните инвестиционни проекти, като е закупило или продало следните недвижими имоти:

I. УПИ XXVI с административен адрес: гр. София, бул. „Г. М. Димитров” №16Б, с площ от 1485 кв.м., ведно с находяща се върху имота ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА, състояща се от склад РЗП 638 кв.м. и дърводелска работилница с РЗП от 138кв.м.

УПИ XXVIII с административен адрес: гр. София, бул. „Г. М. Димитров” №14А, с площ от 747 кв.м.

УПИ XXX с административен адрес: гр. София, бул. „Г. М. Димитров” №12А, с площ от 567 кв.м., ведно с построената върху него АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири

етажа с РЗП от 1820 кв.м.

II. Сграда административна № 2 – масивна стоманено-бетонова монолитна рамкова конструкция, построена 1975 г., на два етажа, плюс частичен полуподземен етаж, застроена площ 365 кв.м., разгънато застроена площ от 730 кв.м., застроена площ на полуподземния етаж 92 кв.м. построена в Урегулиран поземлен имот (УПИ) II-ри за администрация, складове и обслужваща дейност, в кв. 1, по плана на гр. София, местност „Дианабад”, с административен адрес: „Г.М. Димитров” №12, целия с площ от 10 750 кв.м., при граници на УПИ: изток – бул. „Г.М. Димитров”, запад – локална улица, север – УПИ XIV и УПИ XV, юг – УПИ XXVI, УПИ XXVIII и УПИ XXX.

III. Урегулиран поземлен имот /УПИ / II-ри за администрация, складове и обслужваща дейност, в кв. 1 /едно / по плана на гр. София, местност „Дианабад”, с административен адрес: бул. „Г.М.Димитров” №12, целият с площ от 10 750 /десет хиляди седемстотин и петдесет/ кв.м., при граници на УПИ: изток – бул. „Г.М.Димитров”, запад локална улица, север – УПИ XIV и УПИ XV, юг – УПИ XXVI, УПИ XXVIII и УПИ XXX , заедно със следните застроени в УПИ II сгради:

- Сграда административна N№1, стоманенобетонова монолитна рамкова конструкция, построена 1975г., на четири етажа, плюс полуподземен етаж, застроена площ от 637 кв.м. разгънатата застроена площ 2 548 кв.м., застроена площ на полуподземен етаж 637 кв.м.

- Проход между Административна сграда №1 и Административна сграда №2, стоманенобетонова монолитна рамкова конструкция, построена 1975 г., частично на два етажа, плюс полуподземен етаж, застроена площ от 57 кв.м., разгънатата застроена площ от 114 кв.м., застроена площ на полуподземен етаж от 93 кв.м.

- Сграда каменорезачна, конструкция – носещи тухлени стени с отделни стоманенобетонкови елементи, построена през 1975г., на един етаж, застроена площ от 108 кв.м.

- Навес №1, конструкция – носещи тухлени стени, построен през 1975 г., на един етаж, застроена площ от 62 кв.м.

- Сграда заготовка на материали, конструкция носещи тухлени стени, частично изградена рамкова стоманобетонкова конструкция, на един етаж, построена през 1975г., застроена площ от 222 кв.м.

- Навес Склад №1, конструкция – тухлени стени с отделни стоманобетонкови елементи, построена през 1975 г., на един етаж, застроена площ от 208 кв.м.

- Навес Склад №2, полумасивна сграда, долеена до Сграда каменорезачна и Сграда Навес, конструкция – тухлени стени, построена през 1975 г., на един етаж, застроена площ 61 кв.м.

- Сграда лабораторна, метална конструкция с ограждащи екструдирани панели, построена през 1975 г., на два етажа застроена площ 31 кв.м., разгънатата застроена площ 62 кв.м.

- Сграда лабораторна, метална конструкция, построена през 1975 г., на един етаж застроена площ от 221 кв.м.

- Сграда Оксигенов апарат – конструкция тухлени стени, построена през 1975 г., на един етаж застроена площ 16 кв.м.

- Сграда Взривни материали – конструкция тухлени стени, построена през 1975 г., на един етаж, застроена площ от 19 кв.м.

- Сграда Строителни изследвания (Механика на скалите) - конструкция носещи тухлени

стени с отделни стоманобетонени елементи, построена през 1975 г., на един етаж, застроена площ от 219 кв.м.

- Сграда Складове - Навес склад, конструкция – носещи тухлени стени и метална конструкция, построена през 1975 г., на един етаж, застроена площ от 439 кв.м.

- Сграда Ремонтна работилница – два броя масивни едноетажни сгради, от които едната частично надстроена с втори етаж, конструкция стоманобетонена за двуетажната сграда и носещи тухлени стени за едноетажната сграда, построена през 1975 г., застроена площ 671 кв.м. разгърната застроена площ 758 кв.м.

- Сграда незавършено строителство, на два етажа, в близост до сграда Лабораторна, без строителни книжа.

- Сгради Метален Навес и Масивни сгради Складове, съставляващи навес и пристройки, масивни сгради, конструкция – носещи тухлени стени и метална конструкция, построена през 1975 г., на един етаж, със застроена площ 288 кв.м.

Описанието на сградите и техните площи са съгласно Решение от 25.04.2006 г. на СГС, I-во, ГО, 4 с-в по гр.д. 1439/2005 г., влязло в сила на 12.06.2007 г. вписано в том XII, №118/28.05.2008г.

IV. Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XXIX – двадесет и девет за администрация и офиси, в кв. 1 /едно/, по плана на гр. София, местност „Дианабад“, с административен адрес: бул. „Г.М.Димитров“ №14, целият с площ от 547 /петстотин четиридесет и седем/ кв.м., с граници: запад-вътрешен път, юг-вътрешен път, изток-бул. „Г.М.Димитров“, север-УПИ XXX, със застроената в него Административна сграда – стоманобетонена монолитна рамкова конструкция, построена през 1975 г., на три етажа плюс полуподземен етаж, застроена площ от 255 кв.м., разгърната застроена площ 765 кв.м., застроена площ на полуподземния етаж 255 кв.м. Стълбищната клетка, която е граница между тази сграда и сградата на „Енергоразпределение Столично“ ЕАД, находяща се в УПИ XXX е предназначена да обслужва и двете сгради.

Описанието на сградата и нейната площ са съгласно Решение от 25.04.2006г. на СГС, I-во, ГО, 4 с-в по гр.д. 1439/2005 г., влязло в сила на 12.06.2007 г. вписано в том XII, №118/28.05.2008г.

V- УПИ IV, отреден за жилищно строителство, с площ 2 850 кв.м, от кв.257, местност „Павлово-Бъкстон“, находящ се на ул. „Казбек“ по плана на гр. София, утвърден със Заповед №РД-09-50-255/19.06.1996г., актуван с акт за частна общинска собственост №1616/09.06.2005г., ведно с всички подобрения в имота, включително и бъдещи постройки

VI - ПИ с пл.№610 с площ 2 550 кв.м от кв.257, местност „Павлово-Бъкстон“, находящ се на ул. „Казбек“ по плана на гр. София, утвърден със Заповед №РД-09-50-255/19.06.1996г. и Заповед №РД-50-182/01.09.2006г. на кмета на район Витоша, актуван с акт за частна общинска собственост №1617/09.06.2005г., ведно с всички подобрения в имота, включително и бъдещи постройки.

VII - ПИ с пл.№598 в квартал № 265, по план за регулация на гр. София, квартал „Павлово“, местност „Павлово-Бъкстон“, одобрен със Заповед № РД-09-50-255 от 1996 г. и Заповед № РД-50-182 от 2004 г., с площ на имота по скица от 2 261 кв.м., за който имот съгласно цитираните заповеди е отреден Урегулиран поземлен имот XXXIV-за училище, ведно с

всички подобрения в имота, включително и бъдещи постройки.

2015 г.:

Дружеството е реализирало следните инвестиционни проекти, като е закупило или продало следните недвижими имоти:

На 23.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Самостоятелен обект в сграда с предназначение гараж, с площ от 46,27 кв.м. (четиридесет и шест цяло и двадесет и седем стотни кв.м.), находяща се в гр. Враца. Продажна цена - 25 000.00 лева (двадесет и пет хиляди лева).
2. Незастроено дворно място с площ от 645 кв.м. (шестстотин четиридесет и пет квадратни метра), находящо се в с. Професор Иширково.
Продажна цена - 3 000.00 лева (три хиляди лева).
3. Три самостоятелни обекта в сграда с предназначение - гараж, находящи се в гр. Русе.
Обща продажна цена - 30 000 лева (тридесет хиляди лева).

На 24.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Самостоятелен обект, представляващ банков офис, находящ се в гр. Завет.
Продажна цена - 50 000.00 лева (петдесет хиляди лева).
2. Самостоятелен обект в сграда с предназначение офис, находящ се в гр. Кубрат.
Продажна цена - 30 000.00 лева (тридесет хиляди лева).
3. Самостоятелен обект със застроена площ от 72.53 (седемдесет и две цяло и петдесет и три стотни) квадратни метра, находящ се на първи етаж на масивна триетажна сграда, находяща се в гр. Исперих.
Продажна цена - 22 000.00 лева (двадесет и две хиляди лева).
4. Два броя масивен гараж, всеки със застроена площ от 17.50 (седемнадесет цяло и петдесет стотни) квадратни метра, находящи се в гр. Пазарджик.
Обща продажна цена - 10 000.00 лева (десет хиляди лева).
5. Самостоятелен обект в сграда, предназначен за офис, с площ от 93 кв.м. (деветдесет и три кв.м.), и сграда с предназначение: складова база, склад, находящи се в гр. Тутракан.
Обща продажна цена - 40 000.00 лева (четиридесет хиляди лева).

На 25.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. поземлен имот с площ от 213 кв.м. (двеста и тринадесети кв.м.), находящ се в гр. Видин, и построената в поземления имот сграда със застроена площ от 196 кв.м. (сто деветдесет и шест кв.м.), брой етажи: 2 (два), предназначение: Административна делова сграда Същата представлява паметник на културата.
Обща продажна цена - 804 579.00 лева (осемстотин и четири хиляди петстотин седемдесет и девет лева)
2. Самостоятелен обект в сграда с предназначение „За делова и административна дейност” с площ от 134.00 кв.м. (сто тридесет и четири квадратни метра), Самостоятелен обект в сграда с предназначение „За търговска дейност” с площ от 86.00 кв.м. (осемдесет и шест квадратни метра), Сграда с предназначение „Друг вид производствена, складова, складова,

инфраструктурна сграда” с площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет квадратни метра), Сграда с предназначение „Хангар, депо, гараж” с площ от 21.00 кв.м. (двадесет и един квадратни метра), и Сграда с предназначение „Хангар, депо, гараж” с площ от 22.00 кв.м. (двадесет и два квадратни метра), находящи се в гр. Гоце Делчев.

Обща продажна цена - 60 000.00 лева (шестдесет хиляди лева).

3. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Мъглиж, с предназначение за търговска дейност с площ от 144.30 кв.м. (сто четиридесет и четири цяло и тридесет стотни кв.м.). Съгласно документа за собственост имотът представлява: Кафе – сладкарница, състояща се от търговска зала и обслужващи помещения на приземно ниво.

Продажна цена - 185 377.00 лева (сто осемдесет и пет хиляди триста седемдесет и седем лева).

4. Едноетажна масивна сграда, находяща се в гр. Тополовград, със застроена площ от 178 кв.м. (сто седемдесет и осем квадратни метра), предназначена за банков офис.

Продажна цена - 40 000.00 (четиридесет хиляди) лева.

5. Банков офис на две нива, с обща застроена площ от 112.90 (сто и дванадесет цяло и деветдесет стотни) кв. метра, от която 56.45 (петдесет и шест цяло и четиридесет и пет стотни) кв. метра на партерния етаж, предназначен за салон за банкови операции и 56.45 (петдесет и шест цяло и четиридесет и пет стотни) кв. метра на сутеренния етаж, предназначен за помещение за охрана и трезор, находящ се в град Чирпан.

Продажна цена - 82 745.00 лева (осемдесет и две хиляди седемстотин четиридесет и пет лева).

На 26.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Недвижим имот, находящ се в град Плевен, а именно 519.98/751 ид.ч. (петстотин и деветнадесет цяло и деветдесет и осем стотни върху седемстотин петдесет и едно идеални части) от поземлен имот ведно с цялата построена в имота сграда със застроена площ от 408 кв.м. (четиристотин и осем квадратни метра), брой етажи - 6 (шест), предназначение: Административна, делова сграда.

Продажна цена - 9 780 956.00 лева (девет милиона седемстотин и осемдесет хиляди деветстотин петдесет и шест лева).

2. Поземлен имот с площ на имота по кадастрална карта - 506 кв.м. (петстотин и шест кв.м.), находящ се в гр. Пловдив.

Продажна цена - 150 000.00 лева (сто и петдесет хиляди лева).

3. Самостоятелен обект в сграда - банков офис със застроена площ от 50.00 (петдесет) квадратни метра, находящ се в гр. Берковица.

Продажна цена - 56 575.00 лева (петдесет и шест хиляди петстотин седемдесет и пет лева).

На 27.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Магазинно помещение със застроена площ от 108 (сто и осем) квадратни метра, находящо се в град Първомай, заедно с прилежащото му избено помещение, застроено на площ от 42.42 (четиридесет и две цяло и четиридесет и две стотни) квадратни метра.

Продажна цена - 55 000.00 лева (петдесет и пет хиляди лева).

2. Партерен етаж, находящ се в гр. Севлиево, с площ от 236.64 (двеста тридесет и шест цяло и шестдесет и четири стотни) кв. м., който етаж се състои от кабинет, пет стаи за персонал, три помещения за каси, хранилище, помещение за ценности, оперативен салон, стая за охрана, стая за чистачка, помещение за бюфет – кафе и сервизни помещения; ведно с котелно помещение с полезна площ от 28.94 (двадесет и осем цяло и деветдесет и четири стотни) кв. м., помещение за архива, с полезна площ от 4.65 (четири цяло и шестдесет и пет стотни) кв.м., както и 18.769 % (осемнадесет цяло и седемстотин шестдесет и девет хилядни) идеални части от общите части на сградата и съответното право на строеж върху държавна земя.

Продажна цена - 608 135.00 лева (шестстотин и осем хиляди сто тридесет и пет лева).

3. Три помещения с обща площ от 45 кв. метра, съставляващи част от приземен етаж на административна сграда, находяща се в село Стоките.

Продажна цена - 1 000.00 лева (хиляда лева).

На 30.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Апартамент, находящ се в гр. Бобов дол, етаж партерен, състоящ се от спалня, дневна, кухня, входно антре и сервизни помещения със застроена площ от 60.16 квадратни метра, ведно с прилежащите: таванско помещение с полезна площ 7.21 квадратни метра и избено помещение с полезна площ 16.65 квадратни метра, ведно с 2,824% идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху държавно дворно място.

Продажна цена - 25 000.00 лева (двадесет и пет хиляди лева).

2. Партерен етаж със застроена площ от 108 кв. м., ведно със съответното право на строеж, находящ се в триетажна масивна жилищна сграда в гр. Сандански.

Продажна цена - 60 000.00 лева (шестдесет хиляди лева).

3. Самостоятелен обект в сграда, с обща площ на помещенията - 474.26 кв. м. (четиристотин седемдесет и четири цяло и двадесет и шест квадратни метра), както и 188.74 (сто осемдесет и осем цяло и седемдесет и черти стотни квадратни метра) общи части; самостоятелен обект в сграда с площ от 649.62 кв.м. (шестстотин четиридесет и девет цяло и шестдесет и две стотни квадратни метра) и 69.65 (шестдесет и девет цяло и шестдесет и пет стотни квадратни метра) общи части, както и $\frac{1}{4}$ (една четвърт) идеални части от недвижим имот, представляващ поземлен имот целият с площ от 1 653 (хиляда шестстотин петдесет и три) квадратни метра, ведно с приземен етаж със застроена площ от 663 /шестстотин шестдесет и три/ квадратни метра и първи етаж със застроена площ от 724 (седемстотин двадесет и четири) квадратни метра от построената в имота масивна административна сграда. Имотите се намират в гр. Мадан.

Обща продажна цена - 335 000.00 (триста тридесет и пет хиляди) лева.

4. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Рудозем, с площ от 126.89 (сто двадесет и шест цяло и осемдесет и девет стотни) квадратни метра, с предназначение – за склад; Самостоятелен обект в сграда с предназначение: за обществено хранене с площ от 889.81 (осемстотин осемдесет и девет цяло и осемдесет и една стотни) квадратни метра.

Обща продажна цена - 225 000.00 лева (двеста двадесет и пет хиляди лева).

5. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Троян, с предназначение: За делова и административна дейност, с площ: 250.00 кв.м. (двеста и петдесет квадратни метра).
Продажна цена - 123 991.00 лева (сто двадесет и три хиляди деветстотин деветдесет и един лева).

На 22.04.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби: ИЗТОЧНАТА ЧАСТ ОТ ПРОИЗВОДСТВЕНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА СЕК, масивна конструкция, находяща се в гр. София, със застроена площ от 246.24 кв.м. (двеста четиридесет и шест цяло двадесет и четири стотни квадратни метра) и разгънатата застроена площ от 495.21 кв.м. (четиристотин деветдесет и пет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра), за продажна цена в размер на 435 000 лева (четиристотин тридесет и пет хиляди лева).

На 28.05.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Четириетажна стоманобетонна сграда, находяща се гр. Ловеч, със застроена площ 212.30 (двеста и дванадесет цяло и тридесет стотни) квадратни метра, разгънатата застроена площ 696.60 (шестстотин деветдесет и шест цяло и шестдесет стотни) квадратни метра, с предназначение: административна, делова сграда.

Продажна цена - 2 278 551.00 лева (два милиона двеста седемдесет и осем хиляди петстотин петдесет и един лева).

2. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в с. Лесидрен, община Угърчин, област Ловеч, ведно с 1/10 (една десета) идеална част от собствеността върху парцела върху който е застроена, и общите части на сградата. Обектът представлява търговско помещение с площ от 82.00 (осемдесет и два) квадратни метра.

Продажна цена - 25 000.00 лева (двадесет и пет хиляди лева).

На 29.07.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който прехвърли собствеността на Урегулиран поземлен имот - за училище, с площ от 1977 кв.м. (хиляда деветстотин седемдесет и седем квадратни метра), находящ се град София, квартал „Павлово”, за продажна цена от 1 890 000 лева (един милион осемстотин и деветдесет хиляди лева) без ДДС.

На 18.09.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи предварителен договор за покупка на следните недвижими имоти, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер 210 /двеста и десет/, попадащ в УПИ II – за паметник на културата, к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесети/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, одобрен с Решение № 118 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и попълване по чл. 32, ал. 2 от ЗТСУ и чл. 90, ал. 1 от ППЗТСУ, със Заповед № РД-09-31/13.03.1998 г. на кмета на район „Илинден“, с обща площ от 5725 кв.м. /пет хиляди седемстотин двадесет и пет квадратни метра/ по документ за собственост и по графични данни. Построените в същия поземления имот постройки не са предмет на Предварителния договор.

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, бул. „Европа“ № 116 /сто и шестнадесет/, съставляващ имот планоснимачен номер № 103 /сто и три/, попадащ в УПИ II (втори) – за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесет/ по подробен

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2025 Г.

устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, одобрен с Решение № 118 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и попълване по чл. 32, ал. 1, т. 2 от ЗТСУ и чл. 86, ал. 1 и чл. 90, ал. 1 от ППЗТСУ със Заповед № РД-09-184/29.10.1999 г. и попълване по чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ със заповед № РД-09-153/03.06.2013 г. на кмета на район „Илинден“, който имот е нанесен през 1986 г. (хиляда деветстотин осемдесет и шеста година) в кадастрален лист № 265 /двеста шестдесет и пет/, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 /двадесет и седем хиляди и четиристотин/ кв.м., а съгласно АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 /осемнадесет хиляди петстотин и четиридесет/ кв.м., а по графични данни съгласно скица, издадена по молба с вх. № СА-7000-57 от 01.04.2009 г. на СО – район „Илинден“ - с площ от 22 450 /двадесет и две хиляди четиристотин и петдесет/ кв.м.) и съгласно скица, издадена по заявление № СА 7000-56/27.03.2015 г. и с вх. № СА 7000-56(1)/27.03.2015 г. - с площ от 12 979 кв.м. /дванадесет хиляди деветстотин седемдесет и девет квадратни метра/, при граници на имота по нотариален акт: юг – ЕООД „Зърнени храни“, север – жп коловози, Зах. фабрика, изток – улица, запад – автобаза, и при граница на имота по скица: поземлен имот № 210 /двеста и десет/, поземлен имот № 780/ седемстотин и осемдесет/, УПИ VI /шести/ - товарна гара „Захарна фабрика“ и улица. Построените в същия поземления имот постройки не са предмет на Предварителния договор. Продажна цена – 9 000 000 /девет милиона/ лева без ДДС.

На 21.09.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи предварителен договор за покупка на следните недвижими имоти, а именно:

СМЕСЕНА СГРАДА С ПОЛИКЛИНИЧНА ЧАСТ, ХОТЕЛСКА ЧАСТ И КАФЕТЕРИЯ, изградена в груб строеж, находяща се в гр. София, СО, район „Илинден“, ж.к. „Захарна фабрика“, бул. „Сливница“ № 116 /сто и шестнадесет/, със застроена площ от 419.60 кв.м. /четиристотин и деветнадесет цяло и шестдесет стотни/ кв.м. и разгърната площ от 1258.80 /хиляда двеста петдесет и осем цяло и осемдесет стотни/ кв.м., заедно със земята под сградата, съставляваща имот пл. № 780 /седемстотин и осемдесет/, за който е отреден УПИ /парцел/ II-780 /втори за имот планоснимачен номер седемстотин и осемдесет/ от кв. 15 /петнадесет/ по плана на гр. София, местност НПЗ „Захарна фабрика“ при съседни на поземления имот по документ за собственост: изток – улица, запад – ЕООД „Мелничен комбинат“ – София, север – улица, юг – ЕООД „Мелничен комбинат“ – София, и при съседни на урегулирания поземлен имот по скица УПИ /парцел/ II /втори/ за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“, улица, УПИ /парцел/ III /трети/ за автосервиз и Коо, ПИ 781 /седемстотин осемдесет и едно/. Продажна цена – 1 083 280,00 (един милион и осемдесет и три хиляди двеста и осемдесет) лева с включен данък върху добавената стойност

На 05.11.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби: Урегулиран ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Илинден с площ от 9160 кв.м. (девет хиляди сто и шестдесет квадратни метра). Продажна цена - 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) лева.

Изброените по-горе имоти в гр. София, район Илинден представляват окрупнен терен в размер на 28,4 хил. кв. м.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2025 Г.

На 29.12.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби поземлен имот, находящ се в гр. Дупница, община Дупница, област Кюстендил, с площ по графични данни от 222 (двеста двадесет и два) квадратни метра, за цена в размер на 160 000.00 лева (сто и шестдесет хиляди лева).

2016 г.:

Дружеството е реализирало следните инвестиционни проекти, като е закупило следните недвижими имоти:

На 30.11.2016 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключва договор за покупко-продажба, по силата на който придобива:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Илинден с площ от 12991 кв.м. (дванадесет хиляди деветстотин деветдесет и един квадратни метра) и две сгради, разположени в поземления имот.
2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Илинден с площ от 5694 кв.м. (пет хиляди шестстотин деветдесет и четири квадратни метра) и шест сгради, разположени в поземления имот.

Общата продажна цена е 10 096 357,61 (десет милиона деветдесет и шест хиляди триста петдесет и седем лева и шестдесет и една ст.) с ДДС.

На 09.12.2016 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключва договор за покупко-продажба, по силата на който придобива:

1. Сграда, находяща се в гр. София, район Илинден, със застроена площ от 983 кв.м. (деветстотин осемдесет и три) на един етаж, с предназначение - промишлена сграда.
2. Сграда, находяща се в гр. София, район Илинден, със застроена площ от 678 кв.м. (шестстотин седемдесет и осем) на един етаж, с предназначение - промишлена сграда.

Общата продажна цена е 242 865,00 лв. (двеста четиридесет и две хиляди осемстотин шестдесет и пет.) без ДДС.

2017 г.:

Дружеството е реализирало следните инвестиционни проекти, като е закупило или продало следните недвижими имоти:

На 30.03.2017 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който прехвърли собствеността на недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Сердика“, ул. „202“ № 6, ет. 1, за продажна цена от 550 000.00 лв. (петстотин и петдесет хиляди лева) без включен ДДС.

На 24.07.2017 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който продаде:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Витоша с площ от 2880 кв.м. (две хиляди осемстотин и осемдесет квадратни метра).
2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Витоша с площ от 2561 кв.м. (две хиляди петстотин шестдесет и един квадратни метра).

Общата продажна цена е 3 000 000 евро (три милиона евро) без включен ДДС.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2025 Г.

На 27.07.2017 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Сердика с площ от 59012 кв.м. (петдесет и девет хил. и дванадесет квадратни метра).

Общата покупна цена е 9 500 000 лева (девет милиона и петстотин хил. лева) без включен ДДС.

На 14.08.2017 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Изгрев с площ от 483 кв.м. (четиристотин осемдесет и три квадратни метра).

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Изгрев с площ от 479 кв.м. (четиристотин седемдесет и девет квадратни метра).

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Изгрев с площ от 65 кв.м. (шестдесет и пет квадратни метра).

Общата покупна цена е 76 922,30 лева (седемдесет и шест хил. лева) без включен ДДС.

2018 г.

На 27.09.2018 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който продаде ПОЗЕМЛЕН ИМОТ находящ се в град Плевен, община Плевен, област Плевен, с площ 751 кв.м. (седемстотин петдесет и един квадратни метра), ведно с цялата построена в имота СГРАДА със застроена площ 408 кв.м. (четиристотин и осем квадратни метра), брой етажи 6 (шест), с адрес на сградата: град Плевен, п.к.5800, улица „Васил Левски” № 44 (четиридесет и четири) на цена в размер на 8 100 000,00 лева (осем милиона и сто хиляди лева), без ДДС, от които 7 990 000 лева (седем милиона деветстотин и деветдесет хиляди лева), без ДДС за сградата и 110 000 лева (сто и десет хиляди лева), без ДДС за земята.

На 27.12.2018 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който прехвърли на Холдинг „Света София” АД, ЕИК 121661963, за цена от 14 900 000.00 (четиринадесет милиона и деветстотин хиляди) лева собствеността върху следния собствен на продавача недвижим имот, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.502.37 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и две, точка, тридесет и седем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-53 от 23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота по скица от кадастъра: гр. София, район „Сердика”, бул. „Илиянци” № 41 (четиридесет и едно), с площ на имота по скица от кадастъра от 59 012 кв.м (петдесет и девет хиляди и дванадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, с номер по предходен план: 20 (двадесет), квартал 3 (три), при съседни поземлени имоти с идентификатори: 68134.502.3754, 68134.502.179, 68134.502.176, 68134.502.683, 68134.502.623.

2019 г.

На 12.12.2019 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупка на следните недвижими имоти:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11845.12.60, находящ се в село Войводиново, община Марица, област Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със заповед РД-18-99/12.11.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, *с адрес на поземления имот:* село Войводиново, местност РОШОВИ ТИРОВЕ, *с площ:* 73 кв.м., *трайно предназначение на територията:* Земеделска, *начин на трайно ползване:* За друг поземлен имот за движение и транспорт, *категория на земята при неполивни условия:* 4, стар идентификатор: 11845.12.41, *номер по предходен план:* 12.41, парцел 12.60 - за транспорт, *при съседни - поземлени имоти с идентификатори:* 11845.12.45, 11845.12.42, 11845.12.61, 11845.12.40.
2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11845.12.61, находящ се в село Войводиново, община Марица, област Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със заповед РД-18-99/12.11.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, *с адрес на поземления имот:* село Войводиново, местност РОШОВИ ТИРОВЕ, *с площ:* 3 142 кв.м квадратни метра, *трайно предназначение на територията:* Земеделска, *начин на трайно ползване:* За друг вид производствен, складов обект, *категория на земята при неполивни условия:* 4, стар идентификатор: 11845.12.41, *номер предходен план:* 12.41, парцел 12.61 - за складове, офиси, магазини, сгради за чисто производство и трафопост, *при съседни - поземлени имоти с идентификатори:* 11845.12.42, 11845.12.62, 11845.12.40, 11845.12.60
3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11845.12.62, находящ се в село Войводиново, община Марица, област Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със заповед РД-18-99/12.11.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, *с адрес на поземления имот:* село Войводиново, местност РОШОВИ ТИРОВЕ, *с площ:* 36 кв.м., *трайно предназначение на територията:* Земеделска, *начин на трайно ползване:* За друг поземлен имот за движение и транспорт, *категория на земята при неполивни условия:* 4, *номер предходен план:* 12.14, парцел 12.62 - за транспорт, *при съседни - поземлени имоти с идентификатори:* 11845.12.42, 11845.12.36, 11845.12.40, 11845.12.61

На 13.12.2019 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупка на следните недвижими имоти:

1. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИНДЕНТИФИКАТОР № 68134.4356.29.1.12, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, *с адрес на имота:* град София, Столична община, район „Люлин“, ж.к. „Люлин 1“, блок 002, етаж -1 (минус едно), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.4356.29, *с предназначение на самостоятелния обект:* Гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, *с площ:* 378,23 кв.м., *при съседни:* на същия етаж: - няма; под обекта – няма; над обекта – обект с идентификатор 68134.4356.29.1.3, обект с идентификатор 68134.4356.29.1.4, обект с идентификатор 68134.4356.29.1.5, обект с идентификатор 68134.4356.29.1.2, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 282,24 квадратни метра и заедно със съответните идеални части на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.4356.29
2. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИНДЕНТИФИКАТОР № 68134.4356.29.1.2, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2025 Г.

София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: град София, Столична община, район „Люлин“, ж.к. „Люлин 1, блок 002, етаж 0, ОБЕКТ „ШОУРУМ“ който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор № 68134.4356.29, с предназначение на самостоятелния обект: За търговска дейност, брой нива на обекта: 2, с площ: 339,99 кв.м., при съседни самостоятелни обекти на Ниво 1: на същия етаж: - обект с идентификатор № 68134.4356.29.1.3; под обекта – обект с идентификатор № 68134.4356.29.1.12; над обекта – няма; и при съседни самостоятелни обекти на Ниво 2 : на същия етаж – обект с идентификатор № 68134.4356.29.1.1; под обекта – няма; над обекта - няма, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 27,98 квадратни метра и заедно със съответните идеални части на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.4356.29

На 30.12.2019 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупка на следните недвижими имоти:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 56784.540.1364 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, три, шест, четири), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-3220-21.04.2016 г. на Началник на СГКК - Пловдив, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, п.к. 4000, бул. „Освобождение“, с площ: 10 633,00(десет хиляди шестстотин тридесет и три) квадратни метра, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, със стар идентификатор: 56784.540.1065 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, нула, шест, пет), с номер по предходен план: част 540.106 (пет четири, нула, точка, едно, нула, шест), квартал 4 (четвърти), парцел У-550 (пети, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин и петдесет), общ, обл. ф-ции. при съседни имоти с идентификатори: 56784.540.1148 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, едно, четири, осем). 56784.540.1365 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, три, шест, пет). 56784.540.1061 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, нула, шест, едно). 56784.540.1063 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, нула, шест, три).

2020 г.

На 08.01.2020 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупка на следните недвижими имоти:

Недвижими имоти, находящи се в град Каблешково, област Бургас, и представляващи:

1) Поземлен имот с идентификатор 35033.10.177 (три, пет, нула, три, три, точка, едно, нула, точка, едно, седем, седем), находящ се в град Каблешково, Община Поморие, Област Бургас, с адрес на поземления имот: местност Симеонова могила, с площ от 6 250 (шест хиляди двеста и петдесет) кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 7 (седма); при съседни поземлени имоти: идентификатори 35033.10.158, 35033.10.113, 35033.8.481, 35033.10.192, 35033.10.176, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-37/ 27.07.2015 година на Изпълнителния директор на АГКК, с

последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, номер по предходен план: 010177.

2) Поземлен имот с идентификатор 35033.10.176 (три, пет, нула, три, три, точка, едно, нула, точка, едно, седем, шест), находящ се в град Каблешково, Община Поморие, Област Бургас, с адрес на поземления имот: местност Симеонова могила, с площ от 6 249 (шест хиляди двеста четиридесет и девет) кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 7 (седма); при съседни поземлени имоти: идентификатори 35033.10.158, 35033.10.177, 35033.8.481, 35033.10.175, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-37/ 27.07.2015 година на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, номер по предходен план: 010176.

Недвижим имот, находящ се в град Несебър, област Бургас, и представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 51500.53.19 /петдесет и една хиляди и петстотин, точка, петдесет и три, точка, деветнадесет/, находящ се в гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, с адрес на поземления имот местност ИНДЖ. БЛАТО/БЛАТО, с площ от 14774 кв.м. /четирнадесет хиляди седемстотин седемдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 5 /пета/, при съседни поземлени имоти: идентификатори 51500.53.18, 51500.53.30, 51500.53.29, 51500.53.27, 51500.53.35, 51500.53.16, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-46/ 18.08.2006 г. на изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР.

2021 г.

На 03.12.2021 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за продажба на следните недвижими имоти:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2378, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, бул. Г.М. Димитров“, с площ от 14 207 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за обект комплекс за научна и проектантска дейност, за сумата от 10 953 189 евро без ДДС;
2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2323, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, бул. Г.М. Димитров“, с площ от 640 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за обект комплекс за научна и проектантска дейност, за сумата от 25 542 евро без ДДС;
3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2325, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, с площ от 515 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, за сумата от 19 940 евро без ДДС;
4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2371, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, с площ от 34 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, за сумата от 1 329 евро без ДДС.

2022 г.

На 01.04.2022 г., в изпълнение на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ продаде правото на собственост върху следния недвижим имот:

1. Поземлен имот с идентификатор № 56784.518.1064, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, район „Централен“, ул. „Бетовен“ № 5, с площ на поземления имот: 506 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.), за сумата от 212 000.00 лв. (двеста и дванадесет хиляди лева) без ДДС.

На 23.06.2022 г. Дружеството сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби ЗЕМЯ и СГРАДИ, находящи се в с. Тополи, общ. Варна, за цена от 2 500 хил. евро без ДДС, както следва: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72709.514.184, находящ се в с. Тополи, община Варна, област Варна, с площ на имота от 19 854 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект, при съсед: имоти с идентификатори: 72709.514.855, 72709.514.1045, 72709.514.1060, 72709.514.1059, 72709.514.1048, ЗАЕДНО с находящите се върху имота сгради, а именно:

(1) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.1, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 3000 кв.м., брой етажи – два, с предназначение на сградата – складова база, склад, при съсед: на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;

(2) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.2, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 242 кв.м., брой етажи – два, с предназначение на сградата – административна, делова сграда, при съсед: на сградата: сграда с идентификатор 72709.514.184.3, и от три страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;

(3) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.3, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 483 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – промишлена сграда, при съсед: на сградата: сграда с идентификатор 72709.514.184.2 и от три страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;

(4) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.4, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 115 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – промишлена сграда, при съсед: на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;

(5) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.5, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 195 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – складова база, склад, при съсед: на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;

(6) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.6, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 309 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – складова база, склад, при съсед: на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;

(7) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.7, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 295 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – складова база, склад, при съсед: на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184;

(8) СГРАДА с идентификатор 72709.514.184.8, находяща се в с. Тополи, община Варна, област Варна, със застроена площ 29 кв.м., брой етажи – един, с предназначение на сградата – сграда за водоснабдяване и/или канализация, при съсед: на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184, ЗАЕДНО с всички подобрения и

приращения върху поземления имот.

2023 г.

В изпълнение на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ придоби недвижими имоти, находящи се в гр. Варна на стойност 13 400 хил. лв. без ДДС, а именно:

А. СГРАДА с идентификатор 10135.3514.84.44, разположена в поземлени имоти с идентификатори 10135.3514.84, 10135.3514.96 и принадлежащи към поземлен имот с идентификатор 10135.3514.84, с площ от 1 336 кв.м., брой етажи – един, с предназначение – административна, делова сграда.

Б. СГРАДА с идентификатор 10135.3514.84.8, разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.84, с площ от 375 кв.м., брой етажи – 10 (десет), предназначение – административна, делова сграда, стар идентификатор – няма, номер по предходен план – няма, която по предходен документ за собственост с бивш инв. № 21, със застроена площ от 410 кв.м. и РЗП от 4 280 кв.м., а по удостоверение за данъчна оценка с площ от 3 390 кв.м., състояща се от сутерен с площ 680 кв.м и 9 (девет) етажа, от които всеки с площ 410 кв.м.

В. СГРАДА с идентификатор 10135.3514.84.10, разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.84, с площ от 272 кв.м., брой етажи – 2 (два), която по предходен документ за собственост с бивш инв. № 42, със застроена площ от 268 кв.м. и РЗП от 463 кв.м., включваща сутерен с площ от 120 кв.м и партерен етаж на площ от 268 кв.м.

2024 г.

На 28.03.2024 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ придоби следните недвижими имоти на стойност 7 500 000 лв. (седем милиона и петстотин хиляди лева) без ДДС:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 02676.156.17, с адрес на имота: град Банско местност „Страгите“, с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване на територията: за друг вид застрояване, с площ: 1441.00 кв.м., при съсед: имот с идентификатор 02676.156.57, имот с идентификатор 02676.156.1666, имот с идентификатор 02676.501.9047 и имот с идентификатор 02676.156.10.;

2. СГРАДА с идентификатор 02676.156.17.1, с административен адрес: гр. Банско. п.к. 2770, м. „Страгите“, разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.156.17, с предназначение: сграда за търговия, брой етажи 4/четири/, с площ по документ: 730.00 кв.м., ведно с находящите се в сградата самостоятелни обекти, а именно:

2.1. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 02676.156.17.1., с адрес: гр. Банско, п.к. 2770, ул. м. „Страгите“, ет. -2 /минус две/, Самостоятелният обект се намира на етаж -2 в сграда с идентификатор 02676.156.17.1, с предназначение на самостоятелния обект: ГАРАЖ, брой нива на обекта 1 – едно, с площ по документ 1133.65 кв.м.;

2.2. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 02676.156.17.1.36, с адрес: гр. Банско, п.к. 2770, ул. м. „Страгите“, ет. -1 /минус едно/, Самостоятелният обект се намира на етаж -1 в сграда с идентификатор 02676.156.17.1, с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта 1/едно/, с площ по документ: 1150.60 кв.м.;

2.3. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 02676.156.17.1.37, с адрес: гр. Банско, п.к. 2770, ет. 0 /нула, обект 37 – тридесет и седем/, Самостоятелният обект се намира на етаж 0 в сграда с идентификатор 02676.156.17.1, с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта 1/едно/, с площ по документ: 635.00 кв.м.;

2.4. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 02676.156.17.1.38, с адрес: гр. Банско, п.к. 2770, ул. м. „Страгите“, ет. 1 /първи/, Самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 02676.156.17.1 с предназначение на самостоятелния обект:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2025 Г.

за търговска дейност, брой нива на обекта 1 /едно/, с площ по документ: 716.00 кв.м.;

2.5. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 02676.156.17.1.39, с адрес: гр. Банско, п.к. 2770, ул. м. „Страгите“, ет. 2 /втори/, Самостоятелният обект се намира на етаж 2 в сграда с идентификатор 02676.156.17.1, с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта 1 /едно/, с площ по документ: 745.10 кв.м.;

2.6. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 02676.156.17.1.40, с адрес: гр. Банско, п.к. 2770, ул. м. „Страгите“, ет. 3 /трети/, Самостоятелният обект се намира на етаж 3 в сграда с идентификатор 02676.156.17.1, с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта 1 /едно/, с площ по документ: 845.50 кв.м.;

2.7. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 02676.156.17.1.41, с адрес: гр. Банско, п.к. 2770, ул. м. „Страгите“, ет. 4 /четвърти/, Самостоятелният обект се намира на етаж 4 в сграда 02676.156.17.1, с предназначение на самостоятелния обект: за търговска дейност, брой нива на обекта 1 /едно/, с площ по документ: 353.70 кв.м.;

2.8. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 02676.156.17.1.42, с адрес: гр. Банско, п.к. 2770, ул. м. „Страгите“, ет. 0 /нула/, Самостоятелния обект се намира на етаж 0 в сграда 02676.156.17.1 /нула две хиляди шестстотин седемдесет и шест, точка, сто петдесет и шест, точка, седемнадесет, точка, едно/, предназначение: сграда за търговия, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 02676.156.17, с предназначение на самостоятелния обект: за офис, брой нива на обекта 1 /едно/, с площ по документ: 77.60 кв.м.

На 07.08.2024 г., в изпълнение на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ продаде правото на собственост върху следния недвижим имот:

1. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 63207.501.160.2.1, с административен адрес: град Рудозем, п.к. 4960, бул. „България“ № 2 (две), етаж -1 (минус едно), намиращ се в сграда № 2 (две), разположен в поземлен имот с идентификатор 63207.501.160, с предназначение на самостоятелния обект: за склад, брой нива: едно, с площ от 126,89 квадратни метра, ЗАЕДНО с припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото и разположени на сутеренния етаж от Едноетажна масивна сграда със сутерен, построена в УПИ I (едно) - Ресторант, супермаркет в кв.37 (тридесет и седем) по регулационния план на гр. Рудозем, общ. Рудозем, обл. Смолян,
 2. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 63207.501.160.2.3, с адрес на имота: гр. Рудозем, п.к. 4960, бул. „България“ № 2 (две), етаж 1 (едно), намиращ се на етаж 1 (едно) в сграда с идентификатор 63207.501.160.2, с предназначение: Сграда за търговия, разположена в поземлен имот с идентификатор 63207.501.160, с предназначение на самостоятелния обект: За обществено хранене, брой нива на обекта: 1 (едно), с посочена в документа площ: 889, 81 квадратни метра, с прилежащи части: съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, където е построена, самостоятелният обект е разположен на първи етаж (ресторант) от Едноетажна масивна сграда със сутерен, построена в УПИ I (едно) – Ресторант, супермаркет в кв. 37 (тридесет и седем) по регулационния план на гр. Рудозем, общ. Рудозем, обл. Смолян.
- Недвижимите имоти са продадени за сумата от 320 000 (триста и двадесет лева) без ДДС.

На 13.08.2024 г., в изпълнение на Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ продаде правото на собственост върху следния недвижим имот:

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 46045.501.156.1.1 с адрес на имота: гр. Мадан, ул. „Обединение“ №12, етаж 1, с предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: 1 (едно), с посочена в документа

площ: 413, 73 кв.м., с прилежащи части: 22, 28 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху имота, в който е построена, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: обект с идентификатор 46045.501.156.1.8 и обект с идентификатор 46045.501.156.1.7, под обекта: няма, над обекта: обект с идентификатор 46045.501.156.1.3, стар идентификатор: 46045.501.156.1.2, който обект е самостоятелен, с отделен вход, намира се на кота $\pm 0, 00$ м. (плюс минус нула метра) - първо ниво (приземен етаж) със застроена площ от 638, 24 кв.м., включващо Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 46045.501.156.1.1 с площ от 413, 73 кв.м., Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 46045.501.156.1.7 с площ от 20, 50 кв.м., Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 46045.501.156.1.8 с площ от 41, 61 кв.м. и общи части с площ от 162, 39 кв.м., представляващо етаж 1 (първи) от сграда с идентификатор 46045.501.156.1, с предназначение: Административна, делова сграда, със застроена площ от 729 кв.м., брой етажи: 3 (три); брой самостоятелни обекти в сградата: 6 (шест), разположена в поземлен имот с идентификатор 46045.501.156, и е идентичен с част от Приземен етаж с площ 663 кв.м. от Триетажна масивна административна сграда, построена в УПИ V (пет) - за банка в кв.33 (тридесет и три) по ЗРП на гр. Мадан.

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор 46045.501.156.1.3 с адрес на имота: гр. Мадан, ул. „Обединение“ №12, етаж 2, с предназначение на самостоятелния обект: За офис, брой нива на обекта: 1 (едно), с посочена в документа площ: 697, 28 кв.м., с прилежащи части: 37, 54 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху имота, в който е построена, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: обект с идентификатор 46045.501.156.1.1, обект с идентификатор 46045.501.156.1.8 и обект с идентификатор 46045.501.156.1.7, над обекта: обект с идентификатор 46045.501.156.1.6 и обект с идентификатор 46045.501.156.1.5, стар идентификатор: няма, който обект е самостоятелен, с отделен вход, намира се на кота +3, 55 м. - второ ниво със застроена площ от 737, 20 кв.м., включващо Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 46045.501.156.1.3 с площ от 697, 28 кв.м. и общи части с площ от 39, 92 кв.м., представляващо етаж 2 (втори) от сграда с идентификатор 46045.501.156.1, с предназначение: Административна, делова сграда, със застроена площ от 729 кв.м., брой етажи: 3 (три), брой самостоятелни обекти в сградата: 6 (шест), разположена в поземлен имот с идентификатор 46045.501.156, който обект е идентичен с Първи етаж със застроена площ от 724 кв.м. от Триетажна масивна административна сграда, построена в УПИ V (пет) - за банка в кв.33 (тридесет и три) по ЗРП на гр. Мадан,

1/4 (една четвърт) идеална част от (УПИ) V (пет) – банка и обществено обслужване в кв.33 (тридесет и три) по регулационния план на гр. Мадан, със застроена и незастроена площ от 1 244 кв.м. и граници: на изток – улица, на запад – УПИ IV (четири) – детска градина, на север – път (стълбище) и на юг – УПИ IX (девет) – за обществено обслужване и УПИ VI (шест) – за общински съвет, който имот попада с цялата си площ в Поземлен имот с идентификатор 46045.501.156, с адрес на поземления имот: гр. Мадан, ул. „Обединение“ №12, с площ от 1 284 кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 156, квартал: 33 (тридесет и три), парцел: V (пет), при съседни: поземлен имот с идентификатор 46045.501.309, поземлен имот с идентификатор 46045.501.904, поземлен имот с идентификатор 46045.501.158 и поземлен имот с идентификатор 46045.501.312, съгласно Скица на поземлен имот 15-285892/16.03.2024г., изд. от СГКК, гр. Смолян, участващ с 1244 кв.м. в образуването на УПИ V (пет) – банка и обществено обслужване в кв. и с 40 кв.м. в образуването на УПИ IX (девет) – обществено обслужване в кв.33 по регулационния план на гр. Мадан и частично идентичен с „Парцел V – за банка в кв.33 по плана на гр. Мадан, в центъра на гр. Мадан, целият с площ 1 653 кв.м.“

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2025 Г.

Продажната цена за придобиването на право на собственост върху гореописаните недвижими имоти е 399 000 (триста деветдесет и девет хиляди) лева, без ДДС и са изплатени изцяло от купувача.

2025

„Недвижими имоти София” АДСИЦ не е сключвало нови договори за покупка или продажба на активи.

5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Обобщени финансови отчети

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, финансови отчети към 31.12.2024 г. и към 31.12.2025 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

В хиляди лева

	2025	2024
ОБЩО АКТИВИ	79 467	77 315
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	19 580	18 448
Б.НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	40 297	38 494
В.ТЕКУЩИ ПАСИВИ	19 590	20 373
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	79 467	77 315

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2025 г. стойността на активите възлиза на **79 467 хил. лв.**

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода, приключващ на 31.12.2025 г.

В хиляди лева

	Пояснение	31.12.2025	31.12.2024
Приходи от продажби	5	1 117	1 854
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	2 642	3 663
Други приходи	5	50	276
Приходи от дейността		3 809	5 793
Разходи за външни услуги	6	(364)	(306)
Възнаграждения на обслужващото дружество	6	(12)	(18)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	6	(442)	(475)
Разходи за възнаграждения	6	(32)	(41)
Разходи за осигуровки	6	(4)	(5)
Балансова стойност на продадени активи	6	-	(764)

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2025 Г.

Други разходи	6	(209)	(41)
Разходи за дейността		(1 063)	(1650)
Резултат от дейността		2 746	4 143
Финансови приходи/разходи	7	(1 614)	(2 119)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане		1 132	2 024
Нетна печалба/загуба за периода		1 132	2 024
Общ всеобхватен доход за периода		1 132	2 024

Финансови показатели

	31.12.2025	31.12.2024
Показатели Финансова автономност		
коефициент на финансова автономност = собствен капитал/привлечени средства(пасиви)	0,33	0,31
коефициент на задлъжнялост = привлечен капитал/собствен капитал	3,06	3,19
Показатели за рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби = (финансов резултат) : (нетен размер на приходите от продажби)	1,01	1,09
Коефициент на рентабилност на собствения капитал = (финансов резултат) : (собствения капитал)	0,06	0,11
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност = (краткотрайни активи) / (краткосрочни задължения)	0,01	0,71
Коефициент на абсолютна ликвидност = (парични средства) / (текущи задължения)	0,01	0,01

6. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЪПРОСИ, СВЪРЗАНИ С ЕКОЛОГИЯТА И СЛУЖИТЕЛИТЕ

Дейността на „Недвижими имоти София” АДСИЦ няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ има назначени на трудов договор 1 служител на длъжност: Директор за връзки с инвеститорите.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

През м.02.2026 г. предварителните договори за продажба на недвижими имоти, по които към 31 декември 2025 г. са получени аванси в размер на 8 511 хил. лв. са прекратени,

съгласно споразумение между продавача и купувачите. Преведените аванси са възстановени в срок до 28.02.2026 г.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

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

8. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2026 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. И през 2026 г. основна задача на корпоративното ръководство на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е да продължи успешния мениджмънт на дружеството. Усилията на ръководството продължават в посока подобряване на имущественото и финансово състояние на емитента и постигането на финансови резултати.

Реализирането на инвестиционните намерения през 2026 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

9. ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Към 31.12.2025г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи.

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, част от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето

През 2025 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и част от капитала, която те представляват

Дружеството не притежава собствени акции.

11. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

12. ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

„Недвижими имоти София” АДСИЦ не използва финансови инструменти.

13. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съветите

Общият брутен размер на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите („СД”) на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е в размер на 24 286,24 лв., като подробна информация за получените от лицата възнаграждения е посочена в Доклада относно прилагане на политиката по възнагражденията.

2. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2025 г. членовете на СД не притежават акции и облигации на дружеството.

През отчетната година членовете на Съвета на директорите на дружеството не са прехвърляли и придобивали акции от капитала на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ.

3. Права на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и европейската регулация.

4. Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети към 31.12.2025 г.

Борис Михайлов Николов – Член на СД на „Холдинг Център” АД;
Иван Стоянов Ярков – Изпълнителен директор на „Холдинг Център” АД;
Гергана Георгиева Шиникова-Бойчева – няма участия.

5. Сключени договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия

През 2025 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

6. Планирана стопанска политика през следващата година, в т.ч. очаквани инвестиции и развитие на персонала, очакван доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящи сделки от съществено значение за дейността на дружеството

Информация относно планираната стопанска политика и предстоящи проекти през следващата година е представена в т. 8 Вероятно бъдещо развитие на дружеството от раздел I на настоящия Доклад.

II. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН

1. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е недвижими имоти, закупени или изградени с цел продажба или отдаване под наем.

Дружеството притежава динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от отдадените за управление (под наем) недвижими имоти спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа съответно в т. 2 „Информация за общите приходи, разпределени по категория дейности”.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ

(В случай че относителният дял на някой продавач/купувач/потребител надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с дружеството)

Информация за общите приходи по категория дейност

Като дружество със специална инвестиционна цел основният продукт, който предлага „Недвижими имоти София” АДСИЦ, е продажба или отдаване под наем на притежавани от Дружеството недвижими имоти. През 2025 г. основните приходи на Дружеството са формиран от наеми. Всички приходи са реализирани на територията на Република България.

Приходи от дейността

В хиляди лева	31.12.2025	Дял в %	31.12.2024	Дял в %
Приходи от наем	1 117	29,33%	1 135	19,59 %
Приходи от продажби на имоти	-	-	719	12,41 %
Общо приходи от продажби	1 117	29,33%	1 854	32,00 %
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 642	69,36%	3 663	63,23 %
Други приходи	50	1,31%	276	4,76 %
ОБЩО:	3 809	100 %	5 793	100 %

Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти:

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 727	4 370
Загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(85)	(707)
Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 642	3 663

Други приходи в размер на 50 хил. лв. (2024: 276 хил. лв.) представляват възстановени загуби от обезценка на вземания:

- Възстановена обезценка – 50 хил. лв. (2024: 141 хил. лв.)

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ

Информация за сключените големи сделки на Дружеството се съдържа в т. 4 Портфейл на дружеството от раздел I на настоящия Доклад, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ДРУЖЕСТВОТО И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА

През периода 01.01.2025 - 31.12.2025 г. не са сключвани сделки със свързани лица, освен възнаграждения на ключовия управленски персонал в размер на 24 286,24 лв. и не са постъпвали предложения за сключване на сделки със свързани лица. Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или такива, които съществено се отклоняват от пазарните условия..

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2025 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО И АКО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНКАТА НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

През 2025 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ не води сделки извънбалансово.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА (ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа. Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в **т. 4 Портфейл на дружеството** от раздел I на настоящия Доклад. Всички инвестиционни имоти и имоти за продажба на Дружеството се намират на територията на Република България и са с балансова стойност в размер на 76 566 хил. лв.

През 2025 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на банкови кредити.

8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ е сключило договори за кредити за закупуване на недвижимите имоти, посочени в **т. 4 Портфейл на Дружеството**, които са обезпечени със придобитите недвижими имоти.

Нетекущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Задължения по банкови заеми	18 297	11 774
Задължения по облигационен заем	22 000	22 000
Други дългосрочни задължения	-	4 720
ОБЩО:	40 297	38 494

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 05000РО-АА-0111 с нов референтен номер на кредитното задължение 05000КР-АА-3360, Анекс № 1 от 12.12.2019 г., Анекс № 2 от 13.12.2019 г., Анекс № 3 от 31.12.2019 г., Анекс № 4 от 10.12.2020 г., Анекс № 5 от 10.12.2021 г., Анекс № 6 от 21.06.2022 г., Анекс № 7 от 08.12.2023 г., Анекс № 8 от 10.12.2024 г. и Анекс № 9 от 11.02.2025 г. към него

Дата на сключване: 10.12.2019 г.

Размер на кредита: 5 574 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 10.12.2030 г.

Остатък към 31.12.2025 г. – дългосрочна част – 3 717 хил. лв.; краткосрочна част – 931 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2.2 %.

Обезпечение – втора и трета по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 23 588 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-1816

Дата на сключване: 23.12.2020 г.

Размер на кредита: 5 300 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 23.12.2030 г.

Остатък към 31.12.2025 г. – дългосрочна част - 3 289 хил. лв.; краткосрочна част – 505 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2.2 %.

Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 23 588 хил. лв.

3. Банков кредит № 10200КР-АА-1161

Дата на сключване: 20.06.2022 г.

Размер на кредита: 2 300 хил. евро

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 20.06.2032 г.

Остатък към 31.12.2025 г. – дългосрочна част - 1 442 хил. евро; краткосрочна част – 267 хил. евро

Размер на лихвата – Базов лихвен процент плюс надбавка от 1,6 пункта.

Обезпечение – недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в с. Тополи, община Варна, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 6 757 хил. лв.

4. Банков кредит № 03100КР-АА-5409

Дата на сключване: 11.02.2025 г.

Размер на кредита: 10 000 хил. лв.

Условия на договора: рефинансиране на извършен разходи за покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 11.02.2037 г.

Остатък към 31.12.2025 г. – дългосрочна част – 8 471 хил. лв.; краткосрочна част – 840 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК плюс надбавка 1,9 % пункта, но не по-малко от 2,9 %

Обезпечение – 21 бр. недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 7 101 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на „Орел – Разград” АД, находящи се в гр. Разград, обезпечаващи сума в размер на 2 500 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в с. Войводиново, община Марица, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 644 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. София с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 1 409 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се гр. Каблешково, община Поморие, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 1 584 хил. лв. Недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се гр. Несебър, община Несебър, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 1 956 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е емитирало по следния облигационен заем:

На 02 август 2023 г. Дружеството емитира **облигации** в размер на 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 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 2 200 000 лева, дължими на датата на всяко 6-месечно лихвено плащане от четвъртата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2025 Г.

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

Текущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>главница</i>	2 782	14 128
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>лихва</i>	16	26
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>лихва</i>	283	420
Задължения към доставчици	7 907	4 168
Получени аванси	8 511	1 599
Данъчни задължения	82	24
Други краткосрочни задължения	9	8
ОБЩО:	19 590	20 373

Задълженията към доставчици в размер на 7 907 хил. лв. (2024: 4 168 хил. лв.) включват задължения за закупени недвижими имоти в размер на 7 696 хил. лв. (2024: 4 003 хил. лв.) и други задължения към доставчици в размер на 211 хил. лв. (2024: 165 хил. лв.).

Други краткосрочни задължения в размер на 9 хил. лв. (2024: 8 хил. лв.) включват получени гаранционни депозити от клиенти в размер на 8 хил. лв. и лихви за забава в размер на 1 хил. лв.

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА ИЛИ ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31 декември 2025 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е предоставяло заеми.

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

През отчетния период Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа.

11. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Ръководството на „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2025 г.

12. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ

През 2025 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31 декември 2025 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Хил. лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	198	1. Текущи пасиви	19 590
2. Нетекущи активи	79 269	2. Нетекущи пасиви	40 297
Общо активи:	79 467	Общо пасиви:	59 887
Нетна стойност на активите (NAV)	19 580		

Хил. лв.	
Собствен капитал	19 580
Банкови заеми	18 297
Задължения по облигационен заем	22 000

Към края на 2025 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 59 887 хил. лв. и се формира главно от получените кредити.

Към 31 декември 2025 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 2.06.

13. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2026 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в т. 4 от **ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА “НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК**, която е неразделна част от Доклада за дейността.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

През отчетната финансова година няма настъпили промени в управителните и надзорните органи на Дружеството.

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 31 декември 2025 г. членовете на СД на „Недвижими Имоти София” АДСИЦ не притежават акции от Дружеството.

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ (ВКЛЮЧИТЕЛНО И СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА), В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ

Към 31 декември 2025 г. на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ

(Ако общата стойност на вземанията или задълженията на дружеството по всички образувани производства надхвърлят 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство по отделно)

Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

20. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

Директор за връзки с инвеститорите – Ралица Димитрова Михайлова

Адрес за кореспонденция и телефон:

гр. София бул. Тодор Александров 117

+359 (2) /933 79 46

e-mail: nis.adsiz@gmail.com

21. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Промените в цената на акциите на дружеството „Недвижими имоти София“ АДСИЦ (RSS / NIS) през отчетния период са в следните граници:

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ (NIS / RSS)

Ценова статистика От 01.01.2025 до 31.12.2025

Последна цена	Промяна	Промяна проценти	Обем (лева)	Последна сделка
8.60	▲0.102	▲2.37%	2 601	03 Декември 2025 12:57

	Цена	Към дата	Изменение спрямо				
			Начална	Минимална	Максимална	Средна	Последна
Начална	8.40	08.01.2025	-	0.00%	▼2.32%	▼1.74%	▼2.32%
Минимална	8.40	07.02.2025	0.00%	-	▼2.32%	▼1.74%	▼2.32%
Максимална	8.60	03.12.2025	▲2.37%	▲2.37%	-	▲0.59%	0.00%
Средна	8.55	-	▲1.77%	▲1.77%	▼0.59%	-	▼0.59%
Последна	8.60	03.12.2025	▲2.37%	▲2.37%	0.00%	▲0.59%	-

Исторически данни

Дата	Отваряне	Мин.	Макс.	Затваряне	Δ	Δ%	Обем(лота)	Обем (лева)
12/2025	8.60	8.60	8.60	8.60	0.000	0.00 %	40	176
11/2025	8.60	8.60	8.60	8.60	0.000	0.00 %	20	88
10/2025	8.60	8.60	8.60	8.60	0.000	0.00 %	50	220
09/2025	8.60	8.60	8.60	8.60	0.000	0.00 %	50	220
08/2025	8.60	8.60	8.60	8.60	0.000	0.00 %	50	220
07/2025	8.60	8.60	8.60	8.60	0.000	0.00 %	60	264
06/2025	8.60	8.60	8.60	8.60	0.000	0.00 %	75	330
05/2025	8.60	8.60	8.60	8.60	▲0.051	▲1.17 %	50	220
04/2025	8.50	8.50	8.50	8.50	0.000	0.00 %	50	217
03/2025	8.50	8.50	8.50	8.50	▲0.051	▲1.19 %	50	217
02/2025	8.40	8.40	8.40	8.40	0.000	0.00 %	50	215
01/2025	8.40	8.40	8.40	8.40	0.000	0.00 %	50	215

III. ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН.

1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО НЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ ИЛИ ДРУГА ДЪРЖАВА ЧЛЕНКА

Към 31 декември 2025 г. основният капитал на дружеството възлиза на 650 000 лв. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр. акции
1.	Индивидуални участници	3	261
2.	Юридически лица	22	649 739
Общо:			650 000

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас и с единична номинална стойност един лев с **ISIN код на емисията - BG1100101069**.

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценни книжа, в т.ч. ограничения за притежаване на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРЯКОТО И НЕПРЯКОТО ПРИТЕЖАВАНЕ НА 5 НА СТО ИЛИ ПОВЕЧЕ ОТ ПРАВАТА НА ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ВКЛЮЧИТЕЛНО ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, РАЗМЕРА НА ДЯЛОВОТО ИМ УЧАСТИЕ И НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ ПРИТЕЖАВАТ АКЦИИТЕ

ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД притежава 216 224 броя акции, които представляват 33.27% от капитала на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

УПФ „ЦКБ-Сила“ притежава 43 240 броя акции, които представляват 6.65%.

ПОК „Съгласие“ АД притежава 44 900 броя акции, които представляват 6,91%.

3. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС СПЕЦИАЛНИ КОНТРОЛНИ ПРАВА И ОПИСАНИЕ НА ТЕЗИ ПРАВА.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

4. СПОРАЗУМЕНИЯ МЕЖДУ АКЦИОНЕРИТЕ, КОИТО СА ИЗВЕСТНИ НА ДРУЖЕСТВОТО И КОИТО МОГАТ ДА ДОВЕДАТ ДО ОГРАНИЧЕНИЯ В ПРЕХВЪРЛЯНЕТО НА АКЦИИ ИЛИ ПРАВОТО НА ГЛАС.

Няма споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ НА ДРУЖЕСТВОТО, КОИТО ПОРАЖДАТ ДЕЙСТВИЕ, ИЗМЕНЯТ СЕ ИЛИ СЕ ПРЕКРАТЯВАТ ПОРАДИ ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРИ ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ТЪРГОВО ПРЕДЛАГАНЕ, И ПОСЛЕДИЦИТЕ ОТ ТЯХ, ОСВЕН В СЛУЧАИТЕ, КОГАТО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ МОЖЕ ДА ПРИЧИНИ СЕРИОЗНИ ВРЕДИ НА ДРУЖЕСТВОТО; ИЗКЛЮЧЕНИЕТО ПО ПРЕДХОДНОТО ИЗРЕЧЕНИЕ НЕ СЕ ПРИЛАГА В СЛУЧАИТЕ, КОГАТО ДРУЖЕСТВОТО Е ДЛЪЖНО ДА РАЗКРИЕ ИНФОРМАЦИЯТА ПО СИЛАТА НА ЗАКОНА.

Дружеството няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31 ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ЗА ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ (ЗДСИЦДС)

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА АКТИВИТЕ, ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ, СПРЯМО ОБЩИЯ РАЗМЕР ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Отдадените под наем активи на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ към 31 декември 2025 г. представляват 50,45 % от общия размер на инвестициите на дружеството в недвижими имоти.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

През отчетния период Дружеството не е сключвало нови договори за покупка или продажба на активи, надвишаващи с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СПАЗВАНЕ НА ИЗИСКВАНИЯТА ПО ЧЛ. 5, АЛ. 7 И 9 ОТ ЗДСИЦДС

Към 31 декември 2025 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 31 декември 2025 г. най-малко 70 на сто от брутните 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.

През отчетния период Дружеството не е емитирало нови дългови ценни книжа.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ТЕРИТОРИЯТА НА ДРУГА ДЪРЖАВА ЧЛЕНКА, ПО ДЪРЖАВИ

Към 31 декември 2025 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 31 декември 2025 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.

9. ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съгласно изискванията на Директива 2014/95/EU на Европейския парламент за докладване на нефинансова информация и разпоредбите на Закона за счетоводството за част от компаниите възниква задължение за публикуват нефинансова информация самостоятелно или като част от годишните доклади за дейността.

Задължението възниква за големи предприятия от обществен интерес, които към 31 декември на отчетния период надвишават критерия за среден брой служители през финансовата година от 500 души. Предприятия от обществен интерес са: публичните дружества и други емитенти на ценни книжа; кредитни институции; финансови институции; застрахователи и презастрахователи, пенсионноосигурителни дружества и управляваните от тях фондове; инвестиционни посредници; търговски дружества, които

произвеждат, пренасят и продават електрическа енергия и топлоенергия; търговски дружества, които внасят, пренасят, разпределят и транзитират природен газ; търговски дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

Като големи предприятия са дефинирани такива с нетни приходи от продажби - 76 млн. лв. или балансова стойност на активите – 38 млн. лв.

Предвид посочените в Закона за счетоводството може да бъде направен извод, че за „Недвижими имоти София” АДСИЦ не възниква задължение за докладване на нефинансова информация самостоятелно или като част от доклада на СД.

10. ИНФОРМАЦИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С ПУБЛИЧНОТО ИЗЯВЛЕНИЕ НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ОРГАН ЗА ЦЕННИ КНИЖА И ПАЗАРИ (ЕОЦКП), ОПРЕДЕЛЯЩО ОБЩИТЕ ЕВРОПЕЙСКИ ПРИОРИТЕТИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2025 Г.

Военни действия

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Конфликтът предизвиква 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 посезаем 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.

Рискове, свързани с климата и околната среда

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

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2025 Г.

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.

Рискове свързани с макроикономическата среда

През отчетната 2024 г. и 2025 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.

31.03.2026 г.
гр. София

За „Недвижими имоти София“ АДСИЦ:
BORIS MIHAYLOV
NIKOLOV
.....
Б. Николов – Председател на СД

Digitally signed by BORIS MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.03.31 15:56:18
+03'00'

Ivan Stoyanov
larkov
.....
И. Ярков – Изпълнителен директор

Digitally signed by Ivan Stoyanov larkov
Date: 2026.03.31 16:02:02
+03'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
НА
„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АД СИЦ
СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА
ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление

„Недвижими имоти София“ АД СИЦ спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление

„Недвижими имоти София“ АД СИЦ не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

3. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това

Съветът на директорите на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ, счита че прилага всички принципи на поведение и препоръки, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

Националният кодекс за корпоративно управление се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“. Това означава, че дружеството спазва Кодекса, а в случай на отклонение неговото ръководство следва да изясни причините за това.

„Недвижими имоти София“ АД СИЦ представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на дружеството.

1. Глава първа – Корпоративно ръководство

„Недвижими имоти София“ АД СИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Към 31.12.2025 г. Съветът на директорите на „Недвижими имоти София“ АД СИЦ е в следния състав:

1. Борис Николов – Председател на Съвета на директорите
2. Иван Ярков – Изпълнителен директор
3. Гергана Георгиева Шиникова - Бойчева – независим член на Съвета на директорите

Функции и задължения

Съветът на директорите насочва и контролира независимо и отговорно дейността на дружеството съобразно установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите.

Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на дружеството на тримесечна и годишна база, и при необходимост инициира промени в управлението на дейността.

Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец.

Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

Съветът на директорите е изградил и обезпечил функционирането на система за управление на риска, в т.ч. за вътрешен контрол и вътрешен одит. Дружеството има разработена и функционираща система за управление на риска и вътрешен одит, както и финансово-информационна система.

Съветът на директорите е осигурил и контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност.

Съветът на директорите дава насоки, одобрява и контролира изпълнението на бизнес плана на дружеството, сделките от съществен характер, както и други дейности, установени в устройствените му актове.

Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки.

Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния доклад за дейността, доклада относно изпълнение на политиката за възнагражденията.

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно закона и Устава на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

Съгласно разпоредбите на Устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет. Изборът и промяната в състава на членовете на Съвета на директорите се допуска след предварително одобрение от КФН.

При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството съгласно Национален кодекс за корпоративно управление.

Членовете на Съвета на директорите, както и прокуристите на Дружеството, трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

- 1.осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- 2.обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на третото лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година „Недвижими имоти София” АДСИЦ е прилагало Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура, при отчитане препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ през отчетната финансова година дружеството е изплащало на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чиито размери са съобразени с:

1.1. Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

1.2. Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;

1.3. Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и информация относно техния размер се оповестява ежегодно в доклада на Съвета на директорите за дейността през съответната отчетна година. Дружеството изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията като част от годишния финансов отчет за дейността и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите.

Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на дружеството.

Съставът на Съвет на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на Кодекса.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Съветът на директорите се състои от:

- Изпълнителен член на СД - ангажиран с текущото представителство на дружеството и ежедневното управление на бизнес процесите;
- Председател на Съвета на директорите;
- Един независим член на Съвета на директорите.

Независимият член на СД на „Недвижими имоти София” АДСИЦ контролира действията на изпълнителното ръководство и участва ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този Устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на третото лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този Устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. разпределянето на печалбата;
8. инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличението на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;
9. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този Устав;
10. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
11. изпълнението на решенията на Общото събрание;
12. осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
13. отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите за вземане на решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;
14. изплащане на допълнителни материални стимули на служителите при прилагане на Политиката за възнаграждения на дружеството;
15. образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
16. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
17. откриване на клонове и представителства;
18. други въпроси от неговата компетентност съгласно действащия Устав.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Замяна на трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

Съветът на директорите извършва преглед на дейността на лицата по чл. 27 от ЗДСИЦДС.

Съветът на директорите приема Правила за своята дейност и утвърждава Правилата за вътрешна организация на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани. Тази информация е публикувана и на електронната страница на дружеството.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност.

При избора на членове на Съвета на директорите кандидатите потвърждават с декларация или лично пред акционерите верността на представените данни и информация. Процедурата по избор се провежда при явно гласуване и отчитане на гласовете „За“, „Против“ и „Въздържал се“.

Резултатите от гласуването се оповестяват чрез протокола от Общото събрание на акционерите. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на дружеството и спазването на законовите изисквания. В устройствените актове на дружеството не е предвидено ограничение относно броя на последователните мандати на независимите членове, но това обстоятелство се съблюдава при предложението за избор на независими членове.

Съветът на директорите е приел ПРАВИЛА за работа на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, изцяло съобразени с препоръките на Националния Кодекс за корпоративно управление. Правилата регламентират подробно изискванията относно състава, процедурата за избор и освобождаването на членове на съвета; техните права, задължения и отговорност; изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на съвета; функциите, компетентността и правомощията на СД; правилата за разкриване на конфликт на интереси; редът за провеждане на заседания и вземане на решения от СД, както и изискванията към изпълнителни членове на съвета и отношенията им с дружеството.

Възнаграждение

Съветът на директорите разработва ясна и конкретна политика за възнагражденията на членовете на СД, която се одобрява от общото събрание на акционерите на дружеството. Политиката определя принципите за формиране на размера и структурата на възнагражденията.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството; Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Съгласно разпоредбите на чл. 50 от Устава на дружеството, всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение в размер на 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната, което се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигане на определени финансови показатели, при спазване на разпоредбата на чл. 60 от Устава. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до тридесет дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите по ал. 1 се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от Устава. В случай че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

Както е посочено по-горе разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се извършва в съответствие със законовите норми и устройствените актове на дружеството – чрез оповестяване на Доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията и Годишния доклад за дейността на СД.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете на съвета, както и до информация относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информация и електронната страница на дружеството.

Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. През отчетната 2025 г. не са сключвани сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с тях лица.

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в устройствените актове на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Съгласно разпоредбите на Устава на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството;

5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Корпоративното ръководство контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на такива сделки.

Комитети

В дружеството функционира одитен комитет. В съответствие с изискванията на действащото законодателство и въз основа на определените от него критерии, Съветът на директорите предлага на общото събрание на акционерите на дружеството избора на одитен комитет в състав, който отговаря на законовите изисквания и конкретните нужди на дружеството.

Одитният комитет се създава въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет, който се приема от Общото събрание на акционерите.

2. Глава втора - Одит и вътрешен контрол

Съветът на директорите е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет на „Недвижими имоти София” АД СИЦ изпълнява следните функции:

1. наблюдава процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;

2. наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;

3. наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;

4. наблюдава независимия финансов одит в предприятието;

5. извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Одитният комитет писмено мотивира пред Общото събрание предложението си за избор на одитор, като се ръководят от установените изисквания за професионализъм. По отношение на препоръката за избор на външен одитор, одитният комитет на дружеството се е ръководил от спазване на ротационния принцип. Съветът на директорите осигурява спазването на приложимото право по отношение на независимия финансов одит.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите по вътрешен одит и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

В дружеството е изградена и функционира система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска е представено в т. 4 от настоящата декларация за корпоративно управление.

3. Глава трета - Защита правата на акционерите

Корпоративното ръководство на „Недвижими имоти София” АДСИЦ гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на компанията.

Поканата за общото събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Съветът на директорите на дружеството осигурява информираност на всички акционери относно техните права чрез публикуваната на електронната страница на дружеството информация, оповестения Устав на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ се оповестява чрез електронната медия ИНВЕСТОР БГ - www.investor.bg до обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

Като част от материалите за общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно, Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съгласно Устава на дружеството поканата за свикване на Общото събрание може да предвиди възможност Общото събрание да се провежда чрез използване на електронни средства, при спазване изискванията на чл. 115, ал. 9 ЗППЦК.

В случаите на провеждане на Общо събрание чрез използването на електронни средства, съгласно чл. 115, ал. 9 от ЗППЦК, или чрез кореспонденция, съгласно чл. 115б, ал. 5 от ЗППЦК, към протокола от Общото събрание се прилага и списък на лицата, упражнили правото си на глас в Общото събрание чрез електронни средства, съответно чрез кореспонденция и на броя на притежаваните акции, който се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

В случаите на провеждане на Общо събрание чрез използването на електронни средства или чрез кореспонденция, участието на акционерите посредством електронни средства, съответно акциите на лицата, гласували чрез кореспонденция, се отчита при определяне на кворума, а гласуването се отбелязва в протокола от Общото събрание.

Видно от протоколите от общите събрания на дружеството Съветът на директорите и избрания председател на общото събрание на акционерите осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на общото събрание.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители и чрез кореспонденция.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Мандатна комисия регистрира акционерите за всяко конкретно заседание на общото събрание на акционерите. Ръководството на общото събрание (Председател и Секретар) следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица. При констатиране на разлики във волята на упълномощителя и вота на упълномощеното лице това обстоятелство се вписва в протокола и съответно се зачита волята на упълномощителя.

Членовете на Съвета на директорите присъстват на общите събрания на акционерите на дружеството.

Материали на Общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Дружеството поддържа на електронната си страница специална секция относно правата на акционерите и участието им в Общото събрание на акционерите – <http://nisofia.com/>. Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на „Недвижими имоти София” АДСИЦ и вътрешните актове на дружеството всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или директора за връзки с инвеститорите.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

4. Глава четвърта - Разкриване на информация

Съветът на директорите е приел политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове на дружеството. В съответствие с приетата политика корпоративното ръководство е създадо и поддържа система за разкриване на информация.

Системата за разкриване на информация гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Вътрешната информация се оповестява в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на дружеството гарантира, че системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

Изпълнителното ръководство и Съвета на директорите своевременно оповестяват структурата на капитала на дружеството и споразумения, които водят до упражняване на контрол съгласно неговите правила за разкриване на информация. Оповестяването се извършва чрез предвидените в ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и приложимата европейска регулация.

Съветът на директорите гарантира чрез упражнявания контрол по изпълнение на политиката за разкриване на информация, че правилата и процедурите, съгласно които се извършват придобиването на корпоративен контрол и извънредни сделки като сливания и продажба на съществени части от активите са ясно и своевременно оповестявани.

Съветът на директорите утвърждава и контролира заедно с независимия одитор вътрешни правила за изготвяне на годишните и междинните отчети и реда за разкриване на информация.

Дружеството поддържа електронна страница – <http://nisofia.com/> с утвърдено съдържание, обхват и периодичност на разкриваната чрез нея информация. Съдържанието на електронната страница на дружеството покрива изцяло препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление.

Дружеството периодично разкрива информация за корпоративното управление.

Съветът на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, счита че с дейността си през 2025г., е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с инвеститорите, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар.

През 2025 г. дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

5. Глава пета - Заинтересовани лица

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на дружеството:

- работници и служители;
- клиенти;
- доставчици и други контрагенти;
- банки – кредитори;
- собственици на облигации, ако бъдат издавани такива и
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Дружеството се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ регулярно оповестява и нефинансова информация във връзка с приетата от Съвета на директорите корпоративно социално отговорна политика.

В своята политика спрямо заинтересованите лица „Недвижими имоти София” АДСИЦ се съобразява със законовите изисквания, въз основа на принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика.

4. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 4 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

В „Недвижими имоти София” АДСИЦ функционира система за вътрешен контрол и управление на риска, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната

отговорност и роля по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Той изпълнява както управляваща и насочваща функция, така и текущ мониторинг.

Текущият мониторинг от корпоративното ръководство се състои в оценяване дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването на избрани области, извършвано в този контекст като отговорност на висшия мениджмънт се съобразява с приоритетите на компанията. Оценяването също е съразмерно с характеристиките на компанията и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите докладва на одитния комитет относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително относно установените основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на корпоративното ръководство, отговорно за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на риска от страна на корпоративното ръководство представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Съветът на дружеството идентифицира следните видове риск, относими към Дружеството и неговата дейност: общи (систематични) и специфични (несистематични) рискове.

Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което в повечето случаи същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип.

Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство. За тяхното минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, което осигурява възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Общият план на ръководството на Дружеството за управление на риска се фокусира върху непредвидимостта на финансовите пазари и се стреми да сведе до минимум потенциалното отрицателно въздействие върху финансовото състояние на Дружеството.

Всеки от рисковете, свързани с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, валутен – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която съответното дружество осъществява своята дейност.

Информационна система и свързаните с нея бизнес процеси, съществени за финансовото отчитане и комуникацията

Информационната система, съществена за целите на финансовото отчитане, която включва счетоводната система, се състои от процедури и документация, разработени и установени с цел:

- инициране, отразяване, обработка и отчитане на сделки и операции на дружеството (както и събития и условия) и поддържане на отчетност за свързаните активи, пасиви и собствен капитал;
- разрешаване на проблеми с неправилна обработка на сделки и операции, като например, автоматизирани файлове за неуточнени позиции на информация и процедури, следвани за своевременно коригиране на задържаните неуточнени позиции;
- обработка и отчитане на случаи на заобикаляне на системите или преодоляване на контролите;
- прехвърляне на информацията от системите за обработка на сделките и операциите в главната книга;
- обхващане на информация, съществена за финансовото отчитане на събития и условия, различни от сделки и операции, като например амортизация на материални и нематериални активи и промени в събираемостта на вземанията;
- и гарантиране, че изискваната за оповестяване от приложимата обща рамка за финансово отчитане информация е събрана, отразена, обработена, обобщена и, че тя е подходящо отчетена във финансовия отчет.

Комуникацията от страна на дружеството на ролите и отговорностите във финансовото отчитане и на важни въпроси, свързани с нея, включва осигуряването на разбиране за индивидуалните роли и отговорности, свързани с вътрешния контрол върху нея. Тя включва такива въпроси като например степента, в която счетоводния екип разбира по какъв начин дейностите му в информационната система за финансово отчитане, са свързани с работата на други лица и средствата за докладване на изключения към корпоративното ръководство.

Комуникацията се осъществява въз основа на разработени съвместно с регистрирания одитор правила за финансово отчитане. Откритите канали за комуникация помагат за гарантиране, че изключенията се докладват и за тях се предприемат действия.

Текущо наблюдение на контролите

Текущото наблюдение на контролите е процес на оценка на ефективността на резултатите от функционирането на вътрешния контрол във времето. То включва своевременна оценка на ефективността на контролите и предприемане на необходимите оздравителни действия. Корпоративното ръководство извършва текущо наблюдение на контролите чрез текущи дейности, отделни оценки или комбинация от двете. Текущите дейности по наблюдение често са вградени в нормалните повтарящи се дейности на дружеството и включват регулярни управленски и надзорни дейности.

5. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

5.1. Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31.12.2025 г. акционерите, притежаващи 5 на сто или повече от капитала и правата на глас в общото събрание на дружеството са:

Наименование на акционер	Брой притежавани акции	Процент от капитала
ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД	216 224	33,27%
УПФ ЦКБ-СИЛА	43 240	6,65%
ПОК СЪГЛАСИЕ	44 900	6,91%

Дружеството няма други акционери, които пряко или непряко притежават 5 на сто или повече от 5 на сто от правата на глас в общото събрание.

5.2. Информация по член 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

„Недвижими имоти София” АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

5.3. Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

Съгласно разпоредбите на чл.13, ал. 2 от Устава на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 15 от Устава. Ограничаването на правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Съгласно разпоредбите на чл.15 от Устава на „Недвижими имоти София” АДСИЦ Дружеството може да издава привилегирани акции с гарантиран дивидент. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от ½ от общия брой акции на Дружеството.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за общото събрание документи, удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание.

5.4. Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Съгласно чл. 39 от Устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Съгласно чл. 40 от Устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Членовете на Съвета на директорите, както и прокуристите на Дружеството, трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на третото лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС.

Най-малко една трета от членовете на СД трябва да бъдат независими лица. Независимият член на СД не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25% (двадесет и пет процента) от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т.2. или т.3;
5. свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на Дружеството.

Съгласно Правилата за работа на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират

действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от представените акции.

5.5. Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Съгласно чл. 42. от Устава на дружеството, Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този Устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с трети лица по чл. 27 от ЗДСИЦДС, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на трети лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този Устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦДС и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. разпределянето на печалбата;
8. инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличението на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;
9. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този Устав;
10. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
11. изпълнението на решенията на Общото събрание;
12. осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
13. отправяне на предложение до Общото събрание на акционерите за вземане на решения за участие в учредяване, придобиване или прехвърляне на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС;
14. изплащане на допълнителни материални стимули на служителите при прилагане на Политиката за възнаграждения на дружеството;
15. образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
16. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
17. откриване на клонове и представителства;
18. други въпроси от неговата компетентност съгласно действащия Устав.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с

единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Съгласно чл. 43, ал. 1 от Устава на дружеството, в срок до 5 /пет/ години от вписването на изменение от декември 2022 г. на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване на регистрирания капитал на Дружеството до номинален размер от 22 000 000 /двадесет и два милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Съгласно чл. 44 от Устава на дружеството, в срок до 5 /пет/ години от вписването на изменение от декември 2022 г. на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации (включително конвертируеми) в лева, евро или друга валута при общ номинален размер на облигационния заем до равностойността на 50 000 000 /петдесет милиона/ лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и Устава.

6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

„Недвижими имоти София” АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 40 от Устава на „Недвижими имоти София” АДСИЦ Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Съгласно чл. 47, ал. 2 от Устава на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Последният задължително и своевременно свиква извънредно заседание за разглеждане и приемане на отчетите на третото лице по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС и банката-депозитар.

Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред. Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъстващите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да изисква от председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието. Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице. Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

7. Информация във връзка с публичното изявление на Европейския орган за ценни книжа и пазари (ЕОЦКП), определящо общите европейски приоритети за прилагане на годишните финансови отчети за 2025 г.

Военни действия

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.

Рискове, свързани с климата и околната среда

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 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.

8. Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол, увреждания или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за малките и средните предприятия.

Тъй като „Недвижими имоти София“ АДСИЦ попада в категорията на малките и средни предприятия съгласно чл. 19, ал. 3 от Закона за счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

Дата на подписване
и одобрение за издаване:
31.03.2026 г.
гр. София

За „Недвижими имоти София“ АДСИЦ:

**BORIS MIHAYLOV
NIKOLOV**
.....

Digitally signed by BORIS
MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.03.31 15:56:42
+03'00'

Б. Николов – Председател на СД

**Ivan Stoyanov
Iarkov**
.....

Digitally signed by Ivan Stoyanov
Iarkov
Date: 2026.03.31 16:02:56 +03'00'

И. Ярков – Изпълнителен директор

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2025 година

	Пояснение	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	8	76 566	60 106
Инвестиции в дъщерни предприятия	9	1 800	1 800
Предоставени аванси	8	903	903
Общо нетекущи активи		79 269	62 809
Текущи активи			
Активи за продажба	10	-	13 818
Търговски и други вземания	11	25	481
Пари и парични еквиваленти	12	173	207
Общо текущи активи		198	14 506
Общо активи		79 467	77 315
Капитал			
Регистриран капитал	13.1	650	650
Резерви	13.2	844	844
Натрупана печалба/загуба от минали години	13	16 954	14 930
Текуща печалба/загуба	13	1 132	2 024
Общо капитал		19 580	18 448
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по банкови заеми	14	18 297	11 774
Задължения по облигационен заем	14	22 000	22 000
Други дългосрочни задължения	14	-	4 720
Общо нетекущи пасиви		40 297	38 494
Текущи пасиви			
Краткосрочни банкови заеми	15	2 798	14 154
Краткосрочни задължения по облигационен заем	15	283	420
Задължения към доставчици и клиенти	15	16 418	5 767
Данъчни задължения	15	82	24
Други краткосрочни задължения	15	9	8
Общо текущи пасиви		19 590	20 373
Общо капитал и пасиви		79 467	77 315

Годишният индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване на 31.03.2026 г.

Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Изготвил: **STANISLAV PETROV ARSOV**
Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.03.31 15:54:08 +03'00'

"Сателит Х" АД - Станислав Арсов

Иван Ярков
Digitally signed by Ivan Stoyanov Iarkov
Date: 2026.03.31 16:03:30 +03'00'

Ипълнителен директор : Iarkov

Борис Николов
Digitally signed by BORIS MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.03.31 15:57:03 +03'00'

Председател на Съвет на директорите:

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA IVELINOVA ASENOVA
Digitally signed by MONIKA IVELINOVA ASENOVA
Date: 2026.03.31 16:59:42 +03'00'

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ИНДИВИДУАЛЕН 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	5	1 117	1 854
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	2 642	3 663
Други приходи	5	50	276
Приходи от дейността		3 809	5 793
Разходи за външни услуги	6	(364)	(306)
Възнаграждения на обслужващото дружество	6	(12)	(18)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	6	(442)	(475)
Разходи за възнаграждения	6	(32)	(41)
Разходи за осигуровки	6	(4)	(5)
Балансова стойност на продадени активи	6	-	(764)
Други разходи	6	(209)	(41)
Разходи за дейността		(1 063)	(1 650)
Резултат от дейността		2 746	4 143
Финансови приходи/разходи	7	(1 614)	(2 119)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане		1 132	2024
Нетна печалба/загуба за периода		1 132	2024
Общ всеобхватен доход за периода		1 132	2024

Годишният индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване на 31.03.2026 г.

Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

STANISLAV PETROV ARSOV
 Digitally signed by STANISLAV PETROV ARSOV
 Date: 2026.03.31 15:54:23 +03'00'
 Изготвил:
 "Сателит Х" АД - Станислав Арсов

Ivan Stoyanov
 Digitally signed by Ivan Stoyanov larkov
 Date: 2026.03.31 16:04:04 +03'00'
 Изпълнителен директор : Jarkov.....
 Иван Ярков

BORIS MIHAYLOV NIKOLOV
 Digitally signed by BORIS MIHAYLOV NIKOLOV
 Date: 2026.03.31 15:57:21 +03'00'
 Председател на Съвет на директорите:.....
 Борис Николов

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168
 Моника Асенова
 Управител
 Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA IVELINOVA ASENOVA
 Digitally signed by MONIKA IVELINOVA ASENOVA
 Date: 2026.03.31 17:00:02 +03'00'

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода, приключващ на 31 декември 2025 г.

Пояснение	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти по продажби	1 375	1 407
Парични плащания на доставчици	(373)	(318)
Парични плащания към персонала	(36)	(47)
Платени/възстановени други данъци	(843)	505
Други постъпления/плащания по оперативна дейност	(663)	(494)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(540)	1 053
Инвестиционна дейност		
Покупка на имоти	(1 027)	(6 256)
Предоставени аванси за покупка на имоти	-	-
Постъпления от продажба на имоти	-	719
Получени аванси за продажба на имоти	7 617	532
Покупка на инвестиции	-	(100)
Предоставени аванси за покупка на инвестиции	-	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност	492	10 357
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	7 082	5 252
Финансова дейност		
Получени заеми	10 000	-
Платени заеми	(14 823)	(4 374)
Платени лихви	(1 689)	(2 135)
Други плащания	(64)	(64)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(6 576)	(6 573)
Нетно увеличение/намаление на парични средства	(34)	(268)
Парични средства в началото на периода	207	475
Парични средства в края на периода	173	207

Годишният индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване на 31.03.2026 г.

Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

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

Digitally signed by
STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.03.31 15:54:38
+03'00'

Ivan Stoyanov
larkov
Изпълнителен директор :
Иван Ярков

Digitally signed by
Ivan Stoyanov larkov
Date: 2026.03.31
16:05:10 +03'00'

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

Digitally signed by
BORIS MIHAYLOV
NIKOLOV
Date: 2026.03.31
15:57:40 +03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова

Управител

Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA
IVELINOVA
ASENOVA
Date: 2026.03.31
17:00:19 +03'00'

Digitally signed by
MONIKA
IVELINOVA
ASENOVA
Date: 2026.03.31
17:00:19 +03'00'

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ за периода, приключващ на 31 декември 2025 г.

Всички суми са в хиляди лева	Пояснение	Регистриран капитал	Резерви		Финансов резултат от минали години		Печалба загуба за периода	Общо капитал
			Законови резерви	Други резерви	Неразпр.	Непокрита загуба		
			3	4	5	6		
Салдо към 1 януари 2024 год	13	650	844		13 346		1 584	16 424
Покриване на загуба					1 584		(1 584)	
Общ всеобхватен доход за периода							2 024	2 024
Салдо към 31 декември 2024 г.		650	844		14 930		2 024	18 448
Пренасяне на печалба / Покриване на загуба					2 024		(2 024)	
Общ всеобхватен доход за периода							1 132	1 132
Салдо към 31 декември 2025 г.	13	650	844		16 954		1 132	19 580

Годишният индивидуален финансов отчет е одобрен за издаване на 31.03.2026 г.
Приложенията на страници от 5 до 34 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

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

Digitally signed by STANISLAV
PETROV ARSOV
Date: 2026.03.31 15:54:49 +03'00'

Ivan
Stoyanov
Изпълнителен директор :
Иван Ярков

Digitally signed by
Ivan Stoyanov Iarkov
Date: 2026.03.31
16:05:40 +03'00'

BORIS
MIHAYLOV
NIKOLOV
Председател на Съвет на директорите:
Борис Николов

Digitally signed by
BORIS MIHAYLOV
NIKOLOV
Date: 2026.03.31
15:57:59 +03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад:
„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168
Моника Асенова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA
IVELINOVA
ASENOVA
Digitally signed by
MONIKA IVELINOVA
ASENOVA
Date: 2026.03.31
17:00:36 +03'00'

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025 г.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЕ

КЪМ

**Индивидуален финансов отчет за периода,
приключващ на 31 декември 2025 г.**

Приложение към индивидуалния финансов отчет към 31 декември 2025 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 650 000,00 лева, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност един лев 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 31 декември 2025 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 31 декември 2025 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 31 декември 2025 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 български лева, което е функционалната валута на Дружеството до 31.12.2025 г.. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго. Доходът на акция е посочен в лева.

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 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 2024 г. и 2025 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 2025 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 2025 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС;

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

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 2025 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:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Договори, позоваващи се на зависима от природата електроенергия (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- 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 31 декември 2025 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 дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

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

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, 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 неизпълнение“ 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 известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

4.8. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2025 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 облагат 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 500 хил. лв. 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 преоценка 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 служителят 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 времеви 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.

Информацията 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 лева	31.12.2025	31.12.2024
Приходи от наем	1 117	1 135
Приходи от продажби на имоти	-	719
Общо приходи от продажби	1 117	1 854
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 642	3 663
Други приходи	50	276
ОБЩО:	3 809	5 793

Други приходи в размер на 50 хил. лв. (2024: 276 хил. лв.) представляват възстановени загуби от обезценка на вземания.

5.1. Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти:

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 727	4 370
Загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(85)	(707)
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	2 642	3 663

6. Разходи за дейността

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Разходи за външни услуги	(364)	(306)
Възнаграждения на обслужващото дружество	(12)	(18)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	(442)	(475)
Разходи за възнаграждения	(32)	(41)
Разходи за осигуровки	(4)	(5)
Балансова стойност на продадени активи	-	(764)
Други разходи	(209)	(41)
ОБЩО:	(1 063)	(1 650)

Разходите за външни услуги са формирани, както следва:

- Застраховки – 115 хил. лв. (2024: 115 хил. лв.)
- Такси – 98 хил. лв. (2024: 50 хил. лв.)
- Счетоводни услуги – 54 хил. лв. (2024: 36 хил. лв.)
- Одиторски услуги – 31 хил. лв. (2024: 31 хил. лв.)
- Пазарни оценки и консултантски услуги – 30 хил. лв. (2024: 34 хил. лв.)
- Довереник на облигационерите и банка - депозитар – 27 хил. лв. (2024: 32 хил. лв.)
- Други – 9 хил. лв. (2024: 8 хил. лв.)

Възнаграждението, съгласно договор и писмо за поемане на ангажимент, за независим финансов одит за 2025 г. е в размер на 21 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита. Настоящото оповестяване е в изпълнение на изискванията на чл. 30 от Закона за счетоводството.

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

- Местни данъци и такси – 329 хил. лв. (2024: 360 хил. лв.)
- Застраховки – 43 хил. лв. (2024: 37 хил. лв.)
- Охрана на недвижими имоти – 37 хил. лв. (2024: 40 хил. лв.)
- Поддръжка и ремонти – 18 хил. лв. (2024: 27 хил. лв.)
- Електроенергия – 15 хил. лв. (2024: 11 хил. лв.)

7. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Разходи за лихви по заеми и др.	(1 550)	(2 052)
Банкови такси, комисиони и др.	(64)	(67)
ОБЩО:	(1 614)	(2 119)

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 лева	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2024 г.	34 411	27 040	61 451
Придобити	205	7 490	7 695
Продадени	(23)	(741)	(764)
Прекласифицирани	(11 071)	-	(11 071)
Промени в справедливата стойност	2 244	551	2 795
Салдо към 31 декември 2024 г.	25 766	34 340	60 106

В хиляди лева	Земи- терени	Сгради и конструкции	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2025 г.	25 766	34 340	60 106
Прекласифицирани	13 818	-	13 818
Промени в справедливата стойност	2 052	590	2 642
Салдо към 31 декември 2025 г.	41 636	34 930	76 566

В края на финансовата година недвижимите имоти са оценени по справедлива стойност. Оценката е представена във финансовия отчет на Дружеството.

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност към 31 декември 2025 г. и към 31 декември 2024 г.

Към 31 декември 2025 г. недвижими имоти с обща балансова стойност 43 038 хил. лв. (2024: 38 659 хил. лв.) са заложили като обезпечение по банкови заеми.

Отдадените под наем активи към 31 декември 2025 г. представляват 50,45 % (2024: 50,96 %) от общия размер на активите на Дружеството.

Приходите от наеми за 2025 г., възлизащи на 1 117 хил. лв. (2024: 1 135 хил. лв.), са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Приходи от продажби”.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството отчита 25 хил. лв. вземания по активни договори за наем (2024: 11 хил. лв.), представляващи 1,83 % от вземанията от наем, генерирани през периода.

Преките оперативни разходи в размер на 442 хил. лв. са оповестени на ред „Преки оперативни разходи, свързани с имоти” (2024: 475 хил. лв.), от които 223 хил. лв. се отнасят за неотдадени под наем имоти, които не генерират приходи от наеми през 2025 г. (2024: 229 хил. лв.) и 219 хил. лв. се отнасят за отдадени под наем имоти, които генерират приходи от наеми през 2025 г. (2024: 246 хил. лв.).

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 18 хил. лв. (2024: 27 хил. лв.).

Условията в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Бъдещите минимални лизингови постъпления от отдадени под наем инвестиционни имоти са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления						
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	над 5	Общо
	година	години	години	Години	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2025 г.	1 121	897	896	892	-	-	3 806
31 декември 2024 г.	1 090	1 020	893	892	892	-	4 787

Предоставени аванси

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Предоставени аванси за покупка на инвестиционни имоти	903	903
ОБЩО:	903	903

Съгласно клаузите в предварителните договори и последващите анекси, за авансите за покупка на инвестиционни имоти в размер на 903 хил. лв., собствеността върху имотите следва да бъде прехвърлена в срок до 31.12.2026 г.

9. Инвестиции в дъщерни предприятия

Наименование	31 декември			31 декември		
	2025	2025	2025	2024	2024	2024
	Брой	%	Стойност в хил. лв.	Брой	%	Стойност в хил. лв.
КАБАКУМ ИСТЕЙТС ЕООД	130 500	100.00	1 800	130 500	100.00	1 800
		100	1 800		100	1 800

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 1 700 хил. лева.

През м.04.2024 г. Дружеството внесе парична вноска за увеличение на капитала на дъщерното дружество в размер на 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 31 декември 2025 г. не са налице индикации за обезценка и не са признати загуби от обезценка на инвестициите.

10. Активи за продажба

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Недвижими имоти	-	13 818
ОБЩО:	-	13 818

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.

През 2025 г. недвижими имоти с балансова стойност 13 818 хил. лв. са прекласифицирани като инвестиционни имоти.

11. Търговски и други вземания

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Вземания от клиенти и доставчици	25	11
Предоставени аванси	-	492
Други вземания	-	27
Очаквани кредитни загуби на други вземания	-	(49)
ОБЩО:	25	481

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

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено по следния начин:

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Салдо към 1 януари	(49)	(190)
Начислена очаквани кредитни загуби за периода	(1)	-
Възстановена обезценка	50	141
Салдо към 31 декември	-	(49)

12. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12.2025 г.	31.12.2024
Парични средства в банки	173	207
ОБЩО:	173	207

Паричните средства в лева 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 31 декември 2025 г. собственият капитал е в размер на 19 580 хил. лв., който структурно се разпределя както следва:

• записан капитал	650
• законови резерви	844
• неразпределена печалба	16 954
• текуща печалба	1 132

13.1. Регистриран капитал

Дружеството е с капитал 650 000,00 лева, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас с номинална стойност 1 лев всяка една.

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

Вид	31.12.2025	31.12.2024
Акции напълно платени	650	650
- в началото на годината	650	650
- емитирани през годината	-	-
Акции напълно платени	650	650

Собствениците на капитала на Дружеството, съгласно книга на акционерите към 31 декември 2025, издадена от Централен депозитар, са представени както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2024
	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

	2025	2024
Текуща печалба (в лева)	1 131 863	2 023 875
Брой акции	650 000	650 000
Доход на акция (в лв. за акция)	1.74	3.11

13.2. Резерви

Към 31 декември 2025 г. законовите резерви са в размер на 844 хил. лв.

Общо резерви в размер на 844 хил. лв. (2024: 844 хил. лв.).

13.3. Дивиденди

Дружеството приключва 2025 г. с финансов резултат 1 132 хил. лв. След преобразуване по чл. 29 от ЗДСИДС резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е отрицателен, в резултат на което за дружеството не е възникнало задължение за разпределяне на дивиденди към своите акционери за финансовата 2025 г.

14. Нетекущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2025	31.12.2024
Задължения по банкови заеми	18 297	11 774
Задължения по облигационен заем	22 000	22 000
Други дългосрочни задължения	-	4 720
ОБЩО:	40 297	38 494

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 05000PO-AA-0111 с нов референтен номер на кредитното задължение 05000KP-AA-3360, Анекс № 1 от 12.12.2019 г., Анекс № 2 от 13.12.2019 г., Анекс № 3 от 31.12.2019 г., Анекс № 4 от 10.12.2020 г., Анекс № 5 от 10.12.2021 г., Анекс № 6 от 21.06.2022 г., Анекс № 7 от 08.12.2023 г., Анекс № 8 от 10.12.2024 г. и Анекс № 9 от 11.02.2025 г. към него

Дата на сключване: 10.12.2019 г.

Размер на кредита: 5 574 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 10.12.2030 г.

Остатък към 31.12.2025 г. – дългосрочна част – 3 717 хил. лв.; краткосрочна част – 931 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПКККК плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2.2 %.

Обезпечение – втора и трета по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 23 588 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-1816

Дата на сключване: 23.12.2020 г.

Размер на кредита: 5 300 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 23.12.2030 г.

Остатък към 31.12.2025 г. – дългосрочна част - 3 289 хил. лв.; краткосрочна част – 505 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПКККК плюс надбавка от 1,41 пункта, но не по-малко от 2.2 %.

Обезпечение – Първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 23 588 хил. лв.

3. Банков кредит № 10200КР-АА-1161

Дата на сключване: 20.06.2022 г.

Размер на кредита: 2 300 хил. евро

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 20.06.2032 г.

Остатък към 31.12.2025 г. – дългосрочна част - 1 442 хил. евро; краткосрочна част – 267 хил. евро

Размер на лихвата – Базов лихвен процент плюс надбавка от 1,6 пункта.

Обезпечение – недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в с. Тополи, община Варна, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 6 757 хил. лв.

4. Банков кредит № 03100КР-АА-5409

Дата на сключване: 11.02.2025 г.

Размер на кредита: 10 000 хил. лв.

Условия на договора: рефинансиране на извършен разходи за покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 11.02.2037 г.

Остатък към 31.12.2025 г. – дългосрочна част – 8 471 хил. лв.; краткосрочна част – 840 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПКККК плюс надбавка 1,9 % пункта, но не по-малко от 2,9 %

Обезпечение – 21 бр. недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 7 101

хил. лв. Недвижими имоти, собственост на „Орел – Разград” АД, находящи се в гр. Разград, обезпечаващи сума в размер на 2 500 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в с. Войводиново, община Марица, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 644 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. София с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 1 409 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. Каблешково, община Поморие, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 1 584 хил. лв. Недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се в гр. Несебър, община Несебър, с отчетна стойност към 31.12.2025 г. в размер на 1 956 хил. лв.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството е емитирало по следния облигационен заем:

На 02 август 2023 г. Дружеството емитира **облигации** в размер на 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 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 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 лева	31.12.2025	31.12.2024
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>главница</i>	2 782	14 128
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>лихва</i>	16	26
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>лихва</i>	283	420
Задължения към доставчици	7 907	4 168
Получени аванси	8 511	1 599
Данъчни задължения	82	24
Други краткосрочни задължения	9	8
ОБЩО:	19 590	20 373

Задълженията към доставчици в размер на 7 907 хил. лв. (2024: 4 168 хил. лв.) включват задължения за закупени недвижими имоти в размер на 7 696 хил. лв. (2024: 4 003 хил. лв.) и други задължения към доставчици в размер на 211 хил. лв. (2024: 165 хил. лв.).

Други краткосрочни задължения в размер на 9 хил. лв. (2024: 8 хил. лв.) включват получени гаранционни депозити от клиенти в размер на 8 хил. лв. и лихви за забава в размер на 1 хил. лв.

Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

31.12.2025

	31.12.2024	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2025
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Банкови заеми и облигация	48 348	(14 823)	9 853	-	43 378
Общо пасиви от финансови дейности	48 348	(14 823)	9 853	-	43 378

31.12.2024

	31.12.2023	Парични потоци	Промени с непаричен характер		31.12.2024
			Придобивания	Промени от валутни курсове	
Банкови заеми и облигация	52 794	(4 374)	(72)	-	48 348
Общо пасиви от финансови дейности	52 794	(4 374)	(72)	-	48 348

16. Свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват:

- Аktionерите 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 :

• Възнаграждение	24
• Осигуровки	3
Общо:	27

16.3. Разчети със свързани лица в края на периода

Към 31 декември 2025 г. Дружеството няма разчети със свързани лица.

17. Провизии, условни активи и условни пасиви

През година 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 лева	31.12.2025	31.12.2024
Финансови активи		
<i>Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Нетекущи активи:		
Предоставени аванси	903	903
Текущи активи:		
Вземания от клиенти и доставчици	25	11
Предоставени аванси	-	443
Други вземания	-	27
Пари и парични еквиваленти	173	207
	1 101	1 591
Финансови пасиви		
<i>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност</i>		
Нетекущи пасиви:		
Задължения по банкови заеми	18 297	11 774
Задължения по облигационни заеми	22 000	22 000
Други дългосрочни задължения	-	4 720
Текущи пасиви:		
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	2 798	14 154
Задължения по облигационни заеми	283	420
Търговски задължения	16 418	5 767
Други задължения	91	32
	59 887	58 867

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 български лева. Сделки в евро, не предполагат излагане на валутен риск, поради фиксирания курс на еврото спрямо лева.

- **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 31 декември 2025 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 неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на 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.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по банкови заеми	1 407	1 391	5 564	12 733
Задължения по облигационен заем (главница и лихви)	342	344	17 600	4 400
Търговски и други задължения	16 501	1	-	-
ОБЩО	18 250	1 736	23 164	17 133

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по банкови заеми	13 180	974	7 792	3 982
Задължения по облигационен заем (главница и лихви)	508	393	13 200	8 800
Търговски и други задължения	2 043	3 756	4 720	-
ОБЩО	15 731	5 123	25 712	12 782

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

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. Справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват или представят и/или само оповестяват по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. Такива са инвестиционните имоти, определени търговски и други вземания.

Справедливата стойност най-общо представлява цената, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено в обичайна сделка между независими пазарни участници към датата на оценяване.

Дружеството прилага три нива на йерархичност, отразяващи важността и значимостта на използваните базисни данни за целите на оценката:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и пасиви чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизирана стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на активите и пасивите са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност и са близко до тяхната справедлива стойност, в зависимост от техният характер и матуритет.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Дружеството има приети критерии за наемане на външни оценители за инвестиционните имоти. Приложението на оценъчни подходи и техники, както и използваните входящи данни за измерване на справедлива стойност са обект на задължително обсъждане и координиране между външните експерти-оценители и ръководството на дружеството, както и приемането на издаваните оценителски доклади – особено по отношение на съществените предположения и крайните заключения и предположения за размера на справедливата стойност. Финалните оценки подлежат на одобрение от Съвета на директорите.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2025 г.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:	76 566	76 566
- земи и сгради	76 566	76 566
 31 декември 2024 г.	 Ниво 3 хил. лв.	 Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:	60 106	60 106
- земи и сгради	60 106	60 106
Активи за продажба	13 818	13 818
- земи	13 818	13 818

При определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти се прилагат различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които се разполага с достатъчна база от входящи данни. Използват се трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход.

Земя и промишлени сгради (Ниво 3)

Използваните методи за определяне на справедливата стойност на недвижимите имоти са метода на възстановителната стойност, метода на пазарните аналози и приходния метод.

Методът на възстановителната стойност за оценка на недвижими имоти е основан на разходите по тяхното създаване или замяна. Този метод е един от основните при

определяне на пазарната стойност на сградата и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. Стойността на имота се определя от разходите за придобиване на терена и създаването на всички подобрения върху него – сгради, съоръжения, благоустройствени мероприятия и др. с отчисления на суми за компенсиране на недостатъците им, т.е. отразени са влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване, които се определят в проценти от възстановителната стойност на сградата, на база на експертен оглед и налична информация. За целта се използват сравнителни, средни строителни цени на квадратен метър РЗП на различни видове новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителни, довършителни, инсталационни и др. работи.

По своята същност методът на пазарните аналози представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота, който е предмет на оценката. В основата на метода на пазарните аналози лежи съпоставянето на оценявания имот с подобни или идентични имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива, които се предлагат на пазара, коригирани за специфични коефициенти за състояние, за функционалност, за местоположение. През 2025 г. тези коефициенти за сградите са в диапазона от (-20%) до 2%, а за земята от (-10%) до 5%.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите и сградите на Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

С метода на капитализиране на бъдещите парични потоци (приходния метод) пазарната стойност на недвижимия имот се определя на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Изчисленията се извършват, като се прави анализ на приходите и разходите, които се реализират при управлението на недвижимия имот. За целите на оценката, за приходи се приемат доходите при отдаване под наем на недвижимия имот. За определяне на наемната цена на недвижимия имот се използва информация от пазара за недвижими имоти, като се взима предвид степента на изграденост на инженерната инфраструктура, местоположението и състоянието на обектите, участващи в изследването и на оценявания имот. За да бъдат елиминирани влиянията на организационното устройство на пазарните субекти доходите се приемат преди данъчно облагане. За целта на оценката се определят и разходите, които предстоят да бъдат направени като процент на годишна база. Това са разходи по поддръжка и управление на имота, разходи за данъци и застраховки. Също така ако е необходимо, се определят и инвестиционните разходи, за извършването на ремонтните работи към датата на оценката. При изготвянето на оценката на недвижимия имот се взима предвид и рискът от отпадане на наема, определяне на нормата на капитализация и определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на имотите и нормата на капитализация, определена на база реални пазарни данни за доходността в сектора „Недвижими имоти“.

Земя (Ниво3)

С оглед на правните, техническите и пазарните характеристики на имота, както и целта на оценката лицензиарият оценител е приел теглови коефициенти за отделните методи, с които е изведено заключение за справедливата пазарна стойност на поземлени имоти. Тегловите коефициенти са 0.60 за метода на остатъчната стойност и 0.40 за метода на сравнителната стойност.

Методът на остатъчната стойност се използва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила ЗРП и КЗСП, а също и когато е налице

елемент на непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработване на имота. Остатъчната стойност на имота представлява разликата между стойността след разработването му и пълните разходи за разработването му (инвестиционната му стойност по текущи пазарни цени). С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот. На практика методът се явява комбинация от разходния и приходния подходи за определяне на пазарни стойности. Брутната стойност на разработването на имота (инвестиционната му стойност-ИС) имота включва предпроектни, проектни, строителни и допълнителни разходи и пазарната стойност на хипотетично или планово (по одобрен работен проект) застрояване на поземления имот. Печалбата на строителния предприемач-изпълнител на обекта чрез възлагане, също е включена в строителните разходи. След прогнозиране на всички бъдещи парични потоци се избира подходящ лихвен процент (среднооптимистична прогноза за „норма на възвръщаемост“ на инвестицията), с който се определя нетната им настояща стойност (ННС). Разликата между ННС и ИС се явява и най-вероятната остатъчна стойност на имота към датата на оценяването. С цел да се отчетат и намалят рисковете за инвеститора, получената брутна пазарна стойност на поземления имот, се коригира (намалява) с мултиплициран корекционен коефициент-Км, отразяващ влиянието на разходите за покупко-продажба на имота, липсата на постъпления за периода на развитие на инвестиционния проект и загубите от лихви по депозит на инвестицията.

Оценката по метода на остатъчната стойност се базира на наблюдавани стойности за изграждане на сгради на кв. метър съгласно еталони на СЕК, печалба на предприемача съгласно данни на СЕК, приход от наем на база статистическа информация и база данни на експерта.

Използваните ненаблюдавани данни, в т.ч. разходи за стопанисване, риск от отпадане на наема или загуба са определени експертно.

По своята същност методът на пазарните аналози, представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота, който е предмет на оценката. В основата на метода на пазарните аналози лежи съпоставянето на оценявания имот с подобни или идентични имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива, които се предлагат на пазара, коригирани за специфични коефициенти за състояние, за функционалност, за местоположение. През 2025 г. тези коефициенти са в диапазона от (-15) до 0%.

Офис сгради, търговски и складови помещения, земя (Ниво 3)

Оценката на обектите е изготвена по метода на сравнителните продажби. Коректността на метода е свързан с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- Избрани еталонни обекти – сходни имоти на оценявания, чиято пазарна цена е известна на база сключени или предлагани (офертни) цени на еталонни обекти, про което се извършват корекции, произтичащи от особеностите на оценявания обект;
- Подбор на пазарни множители – съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.

Използва се офертна ценова информация на имоти в района на оценявания обект от брокерски фирми, специализирани вестници, списания, интернет, което осигурява представителност на използваните данни. Извършват се корекции за офертност, местоположение, площ, изграденост на инфраструктура, текущо състояние и др. фактори, с което е постигнато максимално доближаване на параметрите на оценявания имот с използваните офертни данни.

21. 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.

Съотношението дълг/капитал е представено по-долу:

	31.12.2025	31.12.2024
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Дълг (общо заеми и задължения)	59 887	58 867
Парични средства	(173)	(207)
Нетен дълг	59 714	58 660
Собствен капитал	19 580	18 448
Общо капитал (собствен капитал + нетен дълг)	79 294	77 108
Коефициент на задлъжнялост(нетен дълг/общо капитал)	75%	76%

22. Събития след края на отчетния период

През м.02.2026 г. предварителните договори за продажба на недвижими имоти, по които към 31 декември 2025 г. са получени аванси в размер на 8 511 хил. лв. са прекратени, съгласно споразумение между продавача и купувачите. Преведените аванси са възстановени в срок до 28.02.2026 г.

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет. Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

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

23. Одобрение на финансов отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация към него) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 31.03.2026 г.

ДОКЛАД

относно прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ за 2025 г.

В настоящия доклад Дружеството разкрива начина, по който прилага Политиката на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на Изпълнителния директор, разработена от Съвета на директорите и утвърдена на 31.03.2014 г. от Общо събрание на акционерите.

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително (ако е приложимо) информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:

Политиката за възнагражденията на „Недвижими имоти София” АДСИЦ („Дружеството”) е приета в съответствие с Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията от Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, утвърдена е от Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 31.03.2014 г. и е изменена от Общото събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 21.09.2020 г.

При разработването на политиката са взети предвид всички нормативни изисквания, както и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление. „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е създавало комитет по възнагражденията и не е ползвало услуги на външни консултанти при разработване на политиката си за възнагражденията.

Политиката определя принципите и изискванията, касаещи възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ и практиката за тяхното определяне и изплащане в съответствие с нормативните изисквания и устава на Дружеството, като не се допуска конфликт на интереси и неравностойно третиране на лицата. Възнагражденията са формирани въз основа на следните основни принципи:

- съответствие на възнагражденията с реализирането на бизнес целите и стратегията за развитие на дружеството, защитата на интересите и утвърждаването на ценностите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ;
- осигуряване на възнаграждение, което да позволи привличането, задържането и мотивирането на членове на съветите с необходимите качества за успешно управление и развитие на дружеството.
- недопускане на дискриминация, конфликт на интереси и неравностойно третиране на членовете на Съвета на директорите на дружеството при определяне и договаряне на възнагражденията;
- отчитане на задълженията и приноса на всеки един от членовете на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи

Дружеството изплаща на членовете на управителния си орган единствено постоянно възнаграждение под формата на фиксирано месечно възнаграждение, чийто размер е определен от Общото събрание на акционерите на Дружеството и се изплаща при условията и в сроковете на сключените между тях и Дружеството договори за управление в съответствие с правилата, заложи в устава.

Членовете на Съвета на директорите могат да получават, по решение на Общото събрание на акционерите, и променливо възнаграждение под формата на премии, бонуси, облаги свързани с пенсиониране, и други материални стимули, които се дават въз основа на критерии за оценка на изпълнението на дейността.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 (Наредба № 48) допринасят за дългосрочните интереси на дружеството

Общото събрание на акционерите може да предостави на членовете на Съвета на директорите, както и на изпълнителните членове променливи възнаграждения под формата на акции, опции върху акции, права за придобиване на акции или други финансови инструменти. Конкретните условия и параметри на този тип променливо възнаграждение се определят с решение на Общото събрание на акционерите за всеки отделен случай при спазване разпоредбите на законодателството.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати

Изплащането на променливото възнаграждение се извършва в съответствие с обективни и измерими критерии за постигнати резултати и нефинансови показатели, които имат за цел да насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план и са от значение за дългосрочната дейност на дружеството.

Към момента на изготвяне на този доклад променливи възнаграждения на Съвета на директорите не са гласувани от ОСА и не се изплащат.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати

Постоянното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите не зависи от постигнатите резултати.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения

Месечните възнаграждения се изплащат ежемесечно по банкова сметка. Тантиеми се изплащат по решение на общото събрание на акционерите. Към настоящият момент такива не са определяни.

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо

Не се прилага схема за допълнително доброволно пенсионно осигуряване.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения

Променливо възнаграждение на членовете на Съвета на директорите не е определено от ОСА и не се изплаща.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

„Недвижими имоти София” АДСИЦ не е предвидило плащания на обезщетения при предсрочно прекратяване на договор с член на Съвета на директорите на дружеството, съответно с изпълнителните директори на дружеството, както и плащания във връзка със срок на предизвестие или плащания във връзка с клаузи, забраняващи извършването на конкурентна дейност.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции

Общото събрание на акционерите може да предостави на членовете на Съвета на директорите, както и на изпълнителните членове променливи възнаграждения под формата на акции, опции върху акции, права за придобиване на акции или други финансови инструменти. Конкретните условия и параметри на този тип променливо възнаграждение се определят с решение на Общото събрание на акционерите за всеки отделен случай при спазване разпоредбите на законодателството. Към настоящия момент променливо възнаграждение на членовете на Съвета на директорите не е определено от ОСА и не се изплаща.

Дружеството не предвижда предоставяне на СД на опции или акции на Дружеството, при което не е приложима информацията за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10

Конкретните условия при евентуално определено променливо възнаграждение под формата на акции се определят с решение на Общото събрание на акционерите за всеки отделен случай при спазване разпоредбите на законодателството.

Дружеството не следва политика за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на определен период.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване

Информация относно договорите на членовете на СД на Дружеството за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.:

Настоящите членове на Съвета на директорите са преизбрани за срок от 5 години по решение на проведеното на 11.06.2024 г. година Общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

Предвидените в политиката за възнагражденията обезщетения в случай на предсрочно прекратяване на договор на член на управителния орган са посочени в т. 9 по-горе от настоящия доклад.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година

Пълният размер на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за финансовата 2025 г. възлиза на 24 286,24 лева.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

А) пълния размер на изплатеното и/или начисленото възнаграждение на лицето за съответната финансова година.

Иван Ярков -Изпълнителен директор е получил 12 000,00 лв.

Борис Николов - Председател на СД е получил 10 930,53 лв.

Гергана Шиникова-Бойчева – Член на СД е получила 1 355,71 лв.

Б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група

През 2025 г. членовете на СД не са получавали възнаграждение и други материални и нематериални стимули от дружества от същата група.

В) Възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им.

През 2025 г. членовете на СД не са получавали възнаграждения под формата на разпределение на печалба и/или бонуси.

Г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения от него договор.

Договорите, сключени с членовете на СД не предвиждат извършване на допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайната им дейност.

Д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година.

За периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ не е изплащало обезщетение по повод прекратяване на функциите на член на СД.

Е) Обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви А-Д

През 2025 г. никой от членовете на СД не е получавал непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви А-Д.

Ж) Информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството или негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите.

През 2025 г. по отношение на никой от членовете на СД не са налице предоставени заеми от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, плащания на социално-битови разходи и гаранции от Дружеството или негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

А) брой на предложените опции върху акции или предоставени акции от Дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени.

Б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година.

В) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата.

Г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Не е приложимо за „Недвижими имоти София“ АДСИЦ.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на

служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне 5 финансови години, представени по начин, който да позволява съпоставяне.

Информацията относно изменението във възнагражденията на членовете на СД на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, въз основа на постигнатите резултати от Дружеството, както и средния размер на възнагражденията на служителите в дружеството, които не са директори е представена в табличен вид.

година	2021 г.	2022 г.	Изменени е 2022 г. спрямо 2021 г. в%	2023 г.	Изменени е 2023 г. спрямо 2022 г. в%	2024 г.	Изменени е 2024 г. спрямо 2023 г. в%	2025 г.	Изменение 2025 г. спрямо 2024 г. в%
Брутно възнаграждение на всички членове на СД за година	16 472,95	55 872,40	239,18	35 534,50	-36,40	34 857,42	-1,91	24 286,24	-30,33
Среден размер на възнаграждение на член на СД за година	5 490,98	18 624,13		11 844,83		11 619,14		8 095,41	
Резултати на дружеството - активи на НИС АДСИЦ	55 100 ХИЛ.ЛВ.	49 410 ХИЛ.ЛВ.		81 145 ХИЛ.ЛВ.		77 315 ХИЛ.ЛВ.		79 467 ХИЛ.ЛВ.	
Брутно възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година (*)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Среден размер на възнаграждение на основа на пълно работно време на служители в дружеството, които не са директори за година (*)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

(*) Предвид спецификата на дейността на Дружеството, то няма наети служители на пълно работно време. Има един служител на непълно работно време.

17. Информация за упражняване на възможността да се изисква връщане на променливото възнаграждение.

В действащата политика за възнагражденията на Недвижими имоти София АДСИЦ не е предвидена възможност да се изисква връщането на изплатеното променливо възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагане на политиката за възнаграждения във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11,

ал. 13, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени.

В приетата през 2020 г. политика за възнагражденията на СД, не са описани извънредни обстоятелства, при настъпването на които е възможно Дружеството временно да не прилага част от политиката за възнагражденията. Предвид това не е налична информация, която да бъде докладвана по настоящата точка.


Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година:

Настоящата политика за възнагражденията на „Недвижими имоти София” АДСИЦ е разработена на основание Наредба № 48 от 20.03.2013 г. за изискванията към възнагражденията на Комисията за финансов надзор.

С оглед прилагането ѝ в дългосрочен план, в съответствие със стратегията за управление и развитие на Дружеството, Съветът на директорите счита, че заложените критерии са обективни, а досегашната практика за определяне и изплащане на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите е адекватна и съответства на постигнатите финансови резултати.

С оглед на това дружеството ще продължи да прилага строга финансова политика по отношение на възнагражденията и през следващата финансова година, освен в случай на рязка промяна във финансовото състояние на Дружеството, когато ще бъде преразгледана и в нея ще бъдат отразени промените.

BORIS
MIHAYLOV
NIKOLOV



Digitally signed by BORIS
MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.03.31
15:58:30 +03'00'

Борис Николов
Председател на СД

Ivan Stoyanov
Iarkov



Digitally signed by Ivan
Stoyanov Iarkov
Date: 2026.03.31 16:07:05
+03'00'

Иван Ярков
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаните, Иван Ярков, в качеството ми на Изпълнителен директор, и Борис Николов, в качеството ми на Председател на Съвета на директорите, представляващи само 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 финансов отчет на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

Декларираме, че доколкото ни е известно:

1. Финансовият отчет за периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти и отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

2. Докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

гр. София, 31.03.2026 г.

ДЕКЛАРАТОРИ:

Ivan Stoyanov
larkov

Digitally signed by Ivan
Stoyanov larkov
Date: 2026.03.31
+03'00'.....

Иван Ярков
Изпълнителен директор

BORIS
MIHAYLOV
NIKOLOV

Digitally signed by BORIS
MIHAYLOV NIKOLOV
Date: 2026.03.31 15:58:47
+03'00'.....

Борис Николов
Председател на СД

STANISLAV
PETROV ARSOV

Digitally signed by
STANISLAV PETROV ARSOV
Date: 2026.03.31 15:55:20
+03'00'.....

Станислав Арсов
Сателит Х АД - съставител

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

Доклад относно одита на годишния индивидуален финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на годишния индивидуален финансов отчет на „Недвижими имоти София” АДСИЦ (Дружеството), съдържащ индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуален отчет за промените в собствения капитал и индивидуален отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към годишния индивидуален финансов отчет, съдържащи и съществена информация за счетоводната политика.

По наше мнение приложеният индивидуален годишен финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие със Закона за счетоводството (ЗСч) и МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на годишния индивидуален финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на финансовите отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на годишния индивидуален финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия

одит на годишния индивидуален финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p>Оценка по справедлива стойност на притежаваните инвестиционни имоти</p> <p>Оповестяванията на Дружеството относно <i>Инвестиционните имоти</i>, се съдържат в Пояснение 4.5, Пояснение 4.16.2, и Пояснение 5.1, Пояснение 8, Пояснение 20 от приложението към годишния финансов отчет.</p> <p>Инвестиционните имоти представляват съществена част (81%) от общата сума на активите на Дружеството, като тяхната справедлива стойност към 31 декември 2025 г. възлиза на 64 500 хил. лв. През годината е призната нетна печалба в размер на 2 642 хил. лв. от промяна в справедливата стойност на притежаваните имоти.</p> <p>Оценката по справедлива стойност е сложен процес, свързан с изчисляване на приблизителни оценки, при използване на множество входящи данни, допускания и специфични методи и модели. Поради това, за тези оценки е присъща по-висока степен на несигурност, произтичаща от използването на различни прогнози и предположения с повишена субективност.</p> <p>Ръководството използва услугите на независими сертифицирани оценители, външни за предприятието експерти, за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Оценките са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот. Въпреки това, използването на различни методи, сценарии и допускания относно ценови фактори, експлоатационна годност</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други такива включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> Актуализиране на нашето разбиране за процеса на оценяване на инвестиционните имоти и на контролите по мониторинг и приемане на издадените от независимите лицензирани оценители оценителски доклади. Обхождане на процеса. Проучване и преглед на политиките и процедурите, които ръководството прилага през текущата година по отношение на регулярните оценки по справедлива стойност на инвестиционните имоти. Оценяване и проверка за адекватност и последователно приложение на приетата политика и процедури на дружеството относно оценките по справедлива стойност. Оценка на независимостта, компетентността, капацитета и обективността на външните оценители, наети от дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на тяхната работа с ръководството и преглеждане условията, при които са били ангажирани. Оценяване на ключовите преценки при приложените оценъчни методи и модели, използваните входящи данни и съществени предположения, тестване чрез преизчисление на определени резултати. Сравняване на ключови входящи данни с публично налични пазарни данни и специфичната за

на имотите, и др. би могло да доведе до значителни различия в оценките за справедлива стойност на имотите.

Затова ние сме определили този въпрос като ключов.

дружеството историческа информация за сделки или други факти и обстоятелства, с цел оценка уместността на тези преценки.

- Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на определени инвестиционни имоти, включително прогнозни приходи от наем, заетост, капиталови разходи, включително и преглед и инспекция на подходяща подкрепяща документация за тяхната точност, надеждност и пълнота.
- Преглеждане и оценка на пълнотата, уместността и адекватността на оповестяванията на дружеството, свързани с оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Друга информация, различна от годишния индивидуален финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от годишен доклад за дейността, декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва годишния индивидуален финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно годишния индивидуален финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на годишния индивидуален финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с годишния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за годишния индивидуален финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този годишен индивидуален финансов отчет в съответствие със ЗСч и МСФО счетоводни стандарти, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на годишен индивидуален финансов отчет, който не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на годишния индивидуален финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на годишния индивидуален финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали годишният индивидуален финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този годишен финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в годишния финансов отчет, независимо дали се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено

неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и на базата на получените одиторски доказателства относно това, дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в годишния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на годишния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали годишният финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на

годишния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, и доклада за прилагане на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в годишния доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен годишният индивидуален финансов отчет, съответства на годишния индивидуален финансов отчет.
- б) Годишният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В Декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен годишния индивидуален финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава Седма от Закона за счетоводството и чл. 100(н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116(в), ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100(н), ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на годишния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Пояснително приложение т. 16 към годишния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения годишен индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно годишния индивидуален финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на годишния индивидуален финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на годишния индивидуален финансов отчет“, включват оценяване дали годишният индивидуален финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за годишния финансов отчет за годината,

завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за годишния индивидуален финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно годишния индивидуален финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС) на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“.

Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „8945006LF922EKCYGH46-20251231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“).

Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „8945006LF922EKCYGH46-20251231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „8945006LF922EKCYGH46-20251231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от ЗНФОИСУ

Съгласно изискванията на ЗНФОИСУ във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- „Филипов Одитинг“ ООД е назначено за задължителен одитор на годишния индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите с решение от 12 юни 2025 г. Одиторският ангажимент е поет с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 24 септември 2025 г.
- Одитът на годишния индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява трети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от ЗНФОИСУ.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от ЗНФОИСУ забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA
IVELINOVA
ASENOVA
Digitally signed by
MONIKA IVELINOVA
ASENOVA
Date: 2026.03.31
16:58:40 +03'00'

31 март 2026 г.
гр. София

До
Акционерите на
„Недвижими имоти София” АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т.3 от
Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаната Моника Ивелинова Асенова,

- ✓ в качеството ми на Управител на одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх” №65А, ет. 3, оф. 12-13, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписвания под ЕИК 201586174 и в публичния регистър на одиторските дружества съгласно ЗНФОИСУ под регистрационен № 168, и
- ✓ в качеството ми на Регистриран одитор, отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество „Филипов Одитинг“ ООД

Декларирам, че

„Филипов Одитинг“ ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на „Недвижими имоти София” АДСИЦ за 2025 г., съставен в съответствие със Закона за счетоводството (ЗСч) и МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС), общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 от ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 31 март 2026 г.

С настоящото удостоверявам, че както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад, относно годишния индивидуален финансов отчет на „Недвижими имоти София” АДСИЦ за 2025 г., издаден на 31 март 2026 г.:

1. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение. По наше мнение, приложеният годишен индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС (стр. 1 от одиторския доклад).

2. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „Недвижими имоти София” АДСИЦ със свързани лица. Информация, относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Пояснително приложение № 16 към годишния индивидуален финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица, като част от нашия одит на годишния индивидуален финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в

приложения годишен индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение, относно годишния индивидуален финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр. 7 от одиторския доклад*).

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки. Нашите отговорности за одит на годишния индивидуален финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на годишния индивидуален финансов отчет“, включват оценяване дали годишният индивидуален финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за годишния индивидуален финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за годишния индивидуален финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение, относно годишния индивидуален финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр. 7 от одиторския доклад*).

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния индивидуален финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2025 г., с дата 31 март 2026 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 31 март 2026 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

„Филипов Одитинг“ ООД, одиторско дружество рег. №168

Моника Асенова, ДЕС
Управител
Регистриран одитор, отговорен за одита

MONIKA
IVELINOVA
ASENOVA

Digitally signed
by MONIKA
IVELINOVA
ASENOVA
Date: 2026.03.31
16:58:55 +03'00'

31 март 2026 г.
гр. София