

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 г.

март 2023 г.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 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 2022 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.
- „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е било преобразувано.
- „Недвижими имоти София” АДСИЦ няма дъщерни дружества, и преобразуване и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана.
- не е придобивано или разпореждано с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му.
- срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества, тъй като такива не са учредявани.
- предметът на дейност на Дружеството е изменено с решение на ОС от 15.02.2022 г., както следва: „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.”
- на 10.12.2013 г. „Холдинг Център” АД придобива 100 % (650 000 бр. акции с номинал 1 лв.) от капитала на „Недвижими имоти София” АДСИЦ. Към 10.04.2014 г. акционерната структура на дружеството отново е променена – собствениците на капитала са две юридически лица - „Холдинг Център” АД, притежаващо 618 150 бр. акции, представляващи 95,1 % от капитала на дружеството.
- Към 31.12.2022 г. акционерната структура на „Недвижими имоти София” АДСИЦ включва две физически и 24 юридически лица, като с най-голямо дялово участие в капитала на Дружеството е „Холдинг Център” АД, който притежава 35,27 % .

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 т. 18 на 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:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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-бетонена монолитна рамкова конструкция, построена 1975 г., на два етажа, плюс частичен полуподземен етаж, застроена площ 365 кв.м., разгъната 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, стоманенобетонена монолитна рамкова конструкция, построена 1975г., на четири етажа, плюс полуподземен етаж, застроена площ от 637 кв.м. разгъната застроена площ 2 548 кв.м., застроена площ на полуподземен етаж 637 кв.м.

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

- Сграда каменорезачна, конструкция – носещи тухлени стени с отделни стоманенобетонени 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 стоманобетонена конструкция, на един етаж, построена през 1975г., застроена площ от 222 кв.м.

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

- Навес Склад №2, полумасивна сграда, долепена до Сграда каменорезачна и Сграда

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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., разгърната 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 – стоманенбетонена 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

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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).

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

идеални части) от поземлен имот ведно с цялата построена в имота сграда със застроена площ от 408 кв.м. (четирисотин 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 (четирисотин и две цяло и четирисотин 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).

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

3. Самостоятелен обект в сграда, с обща площ на помещенията - 474.26 кв. м. (четирисотин 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 разгъната застроена площ от 495.21 кв.м. (четирисотин деветдесет и пет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра), за продажна цена в размер на 435 000 лева (четирисотин 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, разгъната 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).

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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 планоен 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 шестнадесети/, съставляващ имот планоен номер № 103 /сто и три/, попадащ в УПИ II (втори) – 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. 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

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

„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 разгърнатата 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/ П-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/ П /втори/ за паметник на културата к-с „Захарна фабрика”, улица, УПИ /парцел/ П /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 укрупнен терен в размер на 28,4 хил. кв. м.

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. (дванандесет 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:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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 четирдесет 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 осемдесет 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.

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:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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 (четиринедест 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

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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, заедо със съответните идеални части от общите части на сградата, равнявши 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 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, заедо със съответните идеални части от общите части на сградата, равнявши 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

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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 съседни 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 съседни на сградата: от четири страни - поземлен

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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 съседни 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 съседни 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 съседни 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 съседни 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 съседни 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 съседни 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 съседни на сградата: от четири страни - поземлен имот с идентификатор 72709.514.184, ЗАЕДНО с всички подобрения и приращения върху поземления имот.

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 31.12.2021 г. и към 31.12.2022 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

В хиляди лева

	2022	2021
ОБЩО АКТИВИ	49 410	55 100
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	14 840	13 994
Б.НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	20 225	17 888

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

В. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	14 345	23 218
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	49 410	55 100

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2022 г. стойността на активите възлиза на 49 410 хил. лв.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за периода, приключващ на 31.12.2022 г.

В хиляди лева

	Пояснение	31.12.2022	31.12.2021
Приходи от продажби	5	1 314	22 598
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	1 144	-
Други приходи	5	258	237
Приходи от дейността		2 716	22 835
Разходи за външни услуги	6	(150)	(235)
Възнаграждения на обслужващото дружество	6	(48)	(34)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	6	(313)	(401)
Разходи за възнаграждения	6	(62)	(21)
Разходи за осигуровки	6	(5)	(3)
Балансова стойност на продадени активи	6	(200)	(16 832)
Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	6	-	(719)
Други разходи	6	(17)	(71)
Разходи за дейността		(795)	(18 316)
Резултат от дейността		1 921	4 519
Финансови приходи/разходи	7	(1 075)	(1 447)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане		846	3 072
Нетна печалба/загуба за периода		846	3 072
Общ всеобхватен доход за периода		846	3 072

Финансови показатели

	31.12.2022	31.12.2021
Показатели Финансова автономност		
коэффициент на финансова автономност = собствен капитал/привлечени средства(пасиви)	0,43	0,34
коэффициент на задлъжнялост = привлечен капитал/собствен капитал	2,33	2,94
Показатели за рентабилност		

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби = (финансов резултат) : (нетен размер на приходите от продажби)	0,64	0,14
Коефициент на рентабилност на собствения капитал = (финансов резултат) : (собствения капитал)	0,06	0,22
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност = (краткотрайни активи) / (краткосрочни задължения)	0,89	0,56
Коефициент на абсолютна ликвидност = (парични средства) / (текущи задължения)	0,0121	0,1854

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.

През 2022 г. „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

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

8. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2023 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. И през 2023 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 2023 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 31.12.2022 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187^д 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 2022 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 55 872 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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 2022 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 2022 г. основните приходи на Дружеството са формирани от тези две категории дейности. Всички приходи са реализирани на територията на Република България.

Приходи от дейността

В хиляди лева	31.12.2022	Дял в %	31.12.2021	Дял в %
Приходи от продажби на имоти	212	7,8	21 514	94,20
Приходи от наем	1 102	40,57	1 084	4,75
Общо приходи от продажби	1 314	48,38	22 598	98,96
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 144	42,12	-	-
Други приходи	258	9,50	237	1,04
ОБЩО:	2 716	100	22 835	100

Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти:

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	2 125	51
Загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	(981)	(770)
Нетна загуба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	1 144	(719)

Други приходи в размер на 258 хил. лв. представляват възстановени разходи за местни данъци и такси от клиенти, компенсации за електроенергия, както и неустойки за неизпълнение на условия, произтичащи от договорни отношения:

Неустойки за забавени плащания и неизпълнени условия – 215 хил.лв. (2021: 194 хил.лв.)

Такса битови отпадъци – 31 хил. лв.(2021: 33 хил. лв.)

Данък върху недвижимите имоти – 9 хил. лв. (2021: 10 хил. лв.)

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

Компенсации за електроенергия – 3 хил. лв. (2021: 0 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 01.01.2022 - 31.12.2022 г. не са сключвани сделки със свързани лица, освен възнаграждения на ключовия управленски персонал в размер на 56 хил. 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 2022 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 2022 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, не води сделки извънбалансово.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

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 на Дружеството се намират на територията на Република България и са с балансова стойност в размер на 35 732 хил. лв.

През 2022 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	31.12.2022	31.12.2021
Задължения по банкови заеми	18 269	13 976
Задължения по облигационен заем	1 956	3 912
ОБЩО:	20 225	17 888

Към 31.12.2022 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3530, Анекс № 1 от 26.04.2016 г., Анекс № 2 от 03.10.2018 г., Анекс № 3 от 11.01.2019 г., Анекс № 4 от 19.12.2019 г., Анекс № 5 от 10.01.2020 г., Анекс № 6 от 05.11.2021 г., Анекс № 7 от 29.12.2021 г. и Анекс № 8 от 20.01.2022 г. към него.

Дата на сключване: 23.12.2014 г.

Размер на кредита: 15 270 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 23.12.2024 г.

Остатък към 31.12.2022 г. – дългосрочна част – 3 519 хил. лв.; краткосрочна част - 687 хил. лв.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

Размер на лихвата – Валидния базов лихвен процент (2,5 %) + надбавка 0,3 %

Обезпечение – 25 бр. недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 7 611 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000РО-АА-0111, 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. и Анекс № 6 от 21.06.2022 г. към него

Дата на сключване: 10.12.2019 г.

Размер на кредита: 7 000 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 01.12.2030 г.

Остатък към 31.12.2022 г. – дългосрочна част – 5 584 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК плюс надбавка от 2,01 пункта, но не по-малко от 2.8 %.

Обезпечение – недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в с. Войводиново, община Марица, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 609 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. София с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 1 165 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. Каблешково, община Поморие, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 1 547 хил. лв. Недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се в гр. Несебър, община Несебър, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 1 880 хил. лв.

Втора по ред /при първа по ред по кредит с реф. 80600КР-АБ-3530/ договорна ипотека върху недвижим имот, находящ се в гр. Ловеч, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 2 873 хил. лв.

Втора по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 8 119 хил. лв.

Трета по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 9 593 хил. лв.

3. Банков кредит № 05000КР-АА-1550, Анекс №1 от 16.01.2020 г. и Анекс №2 от 22.12.2022 г. към него

Дата на сключване: 27.12.2019 г.

Размер на кредита: 10 050 хил. лв.

Условия на договора: покупка на недвижими имоти

Срок на погасяване: 25.12.2023 г.

Остатък към 31.12.2022 г. – краткосрочна част - 10 050 хил. лв.

Размер на лихвата – РЛПККК плюс надбавка от 2,01 пункта, но не по-малко от 2.8 %.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

Обезпечение – недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се в гр. Пловдив, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 11 462 хил. лв. Недвижими имоти, собственост на „Орел – Разград“ АД, находящи се в гр. Разград, обезпечавачи сума в размер на 2 500 хил. лв.

4. 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 31.12.2022 г. – дългосрочна част - 4 797 хил. лв.; краткосрочна част – 503 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 31.12.2022 г. в размер на 8 119 хил. лв.

Втора по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2022 г. в размер на 9 593 хил. лв.

На 16 септември 2015 г. Дружеството емитира **облигации** в размер на 9 000 000 (девет милиона) евро, разпределени в 9 000 броя обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни и обезпечени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 евро всяка една.

Лихвата по емисията облигации е фиксирана и е в размер на 6,3 % годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция ISMA act/act (реален брой дни в периода към реален брой дни в годината). Облигационният заем е за срок от 7 години с шестмесечни лихвени плащания. Падежите на главницата са на 9 равни вноски по 1 000 000 евро, дължими на датата на всяко 6-месечно лихвено плащане от третата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

Емитентът е сключил договор с „АБВ-Инвестиции“ ЕООД за довереник на облигационерите.

С решение на Общото събрание на облигационерите, проведено на 08.03.2021 г. е прието изменение на условията по облигационния заем, като лихвата се променя от фиксиран на плаващ номинален лихвен процент, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 3.75% (375 базисни точки), но общо не по-малко от 2.25%, а падежите на главниците са на 5 вноски по 1 000 000 евро и 8 вноски по 500 000 евро, дължими на датата на всяко 6-месечно лихвено плащане от третата година на облигационния заем до пълния падеж на емисията.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е учредило ипотечи върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София с отчетна стойност 9 593 хил. лв.

Текущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2022	31.12.2021
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>главница</i>	11 369	15 896
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - <i>лихва</i>	16	17
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>главница</i>	1 956	1 956
Краткосрочни задължения по облигационен заем – <i>лихва</i>	60	55
Задължения към доставчици	244	225
Получени аванси	531	412
Данъчни задължения	152	4 457
Други краткосрочни задължения	17	200
ОБЩО:	14 345	23 218

Данъчните задължения в размер на 152 хил. лв.(2021: 4 457 хил. лв.) включват задължения за местни данъци и такси и за данък върху добавената стойност.

Други краткосрочни задължения в размер на 17 хил. лв. включват задължения по лихви за забава в размер на 9 хил. лв. (2021: 66 хил. лв.) и други в размер на 8 хил. лв. (2021: 8 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 31.12.2022 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 2022 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 2022 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 31.12.2022 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Хил.лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	12 775	1. Текущи пасиви	14 345
2. Нетекущи активи	36 635	2. Нетекущи пасиви	20 225
Общо активи:	49 410	Общо пасиви:	34 570
Нетна стойност на активите (NAV)	14 840		

Хил.лв.	
Собствен капитал	14 840
Банкови заеми	18 269
Задължения по облигационен заем	1 956

Към края на 2022 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 34 570 хил. лв. и се формира главно от получените кредити.

Към 31.12.2022 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 1.36 %.

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 2023 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 ЗПЦК**, която е неразделна част от Доклада за дейността.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ 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 31.12.2022 г. членовете на СД на „Недвижими Имоти София” АДСИЦ не притежават акции от Дружеството.

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ (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 31.12.2022 г. на Дружеството не са известни договорности, 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 31.12.2022 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) /816 43 70

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 01.01.2022 до 31.12.2022

Последна цена	Промяна	Промяна проценти	Обем (лева)	Последна сделка
7.300	▲0.600	▲8.96%	91 855	14 Декември 2022 14:23

	Цена	Към дата	Изменение спрямо				
			Начална	Минимална	Максимална	Средна	Последна
Начална	6.700	24.01.2022	-	0.00%	▼8.22%	▼0.22%	▼8.22%
Минимална	6.700	28.02.2022	0.00%	-	▼8.22%	▼0.22%	▼8.22%
Максимална	7.300	14.12.2022	▲8.96%	▲8.96%	-	▲8.71%	0.00%
Средна	6.715	-	▲0.22%	▲0.22%	▼8.01%	-	▼8.01%
Последна	7.300	14.12.2022	▲8.96%	▲8.96%	0.00%	▲8.71%	-

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

Исторически данни

Дата	Отваряне	Мин.	Макс.	Затваряне	Δ	Δ%	Обем(лота)	Обем (лева)
12/2022	7.300	7.300	7.300	7.300	▲ 0.050	▲ 0.69 %	50	365
11/2022	7.250	7.250	7.250	7.250	0.000	0.00 %	50	363
10/2022	7.250	7.250	7.250	7.250	0.000	0.00 %	50	363
09/2022	7.250	7.250	7.250	7.250	0.000	0.00 %	50	363
08/2022	7.250	7.250	7.250	7.250	0.000	0.00 %	60	435
07/2022	7.250	7.250	7.250	7.250	0.000	0.00 %	60	435
06/2022	7.250	7.250	7.250	7.250	▲ 0.450	▲ 6.62 %	10	73
05/2022	6.800	6.800	6.800	6.800	0.000	0.00 %	50	340
04/2022	6.800	6.800	6.800	6.800	0.000	0.00 %	50	340
03/2022	6.800	6.800	6.800	6.800	▲ 0.100	▲ 1.49 %	50	340
02/2022	6.700	6.700	6.700	6.700	0.000	0.00 %	50	335
01/2022	6.700	6.700	6.700	6.700	0.000	0.00 %	13 150	88 105

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 31.12.2022 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	2	20
2.	Юридически лица	24	649 980
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 229 224 броя акции, които представляват 35.27% от

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

капитала на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ.

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 (ЗДСИЦС)

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 31.12.2022 г. представляват 48,92 % 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 м.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.

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

Към 31.12.2022 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 31.12.2022 г. най-малко 70 на сто от брутните приходи през 2021 година 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 дългови ценни книжа.

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

Към 31.12.2022 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 31.12.2022 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

Към 31.12.2022 г. Дружеството не притежава дялове или акции в специализирани дружества 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. Предприятията 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 2022 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.

Рискове свързани с макроикономическата среда

През отчетната 2022 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

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2022 Г.

продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

31.03.2023 г.
гр. София

За „Недвижими имоти София“ АДСИЦ:

BORIS MINAYLOV Digitally signed by BORIS
MINAYLOV NIKOLOV
NIKOLOV Date: 2023.03.31 11:45:15
+03'00'

Б. Николов – Председател на СД

Ivan Stoyanov Digitally signed by
Ivan Stoyanov Iarkov
Iarkov Date: 2023.03.31
11:33:38 +03'00'

И. Ярков – Изпълнителен директор