

**Годишен доклад за дейността, съдържащ информация за важни събития,
настъпили през периода 01.01.2014 г. – 31.12.2014 г. за „Емирейтс Пропъртис”
АДСИЦ („Дружеството”)**

Годишен доклад за дейността

Настоящият доклад е изготвен на основание чл.100о, ал.4, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа ("ЗППЦК") и чл.33, ал.1, т.2 от Наредба No.2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа ("Наредба 2")

Важни събития, настъпили през тримесечието с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие.

През първото тримесечие на 2014 г. не са настъпили различия в състоянието на дружеството, спрямо информацията през четвъртото тримесечие на 2013 г.

На 28.03.2013 г. КФН издаде одобрение на проспект за емитиране на 450 000 обикновени поименни безналични акции.

Дружеството оповести тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2012 г.;

На 02.04.2013 г. дружеството публикува годишния отчет за 2012 г. чрез E-register.

През изминалото тримесечие беше успешно осъществена подписка за увеличаване на капитала на дружеството с 450 000 обикновени, поименни, безналични акции, като акциите бяха записани от дружеството „ЕИ ЕН ЕЙ Про“ ЕООД. Вписването в ТР и Централен депозитар бе осъществено след края на разглеждането на това тримесечие, така че дружеството ще разкрие подробна информация за това във следващия отчетен период. Въпреки това, с подробности относно увеличаването можете да се запознаете на сайта на Е-регисътр, Инвестор БГ и на сайта на емитента.

Подписката от набирането на капитал, в резултат от увеличаването му чрез емитиране на 450 000 нови акции премина успешно, с което бяха набрани и средствата за увеличаването му.

На 08.07.2013 г. беше публикувана покана за свикване на годишно общо събрание на акционерите.

На 11.07.2013 г. беше вписано увеличаване на капитала на дружеството с 450 000 нови акции.

На 27.07.2013 г. в дружеството постъпи информация за разкриване на дялово участие по чл.145 от ЗППЦК.

На 29.07.2013 г. „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ оповести тримесечен отчет за второ тримесечие на 2013 г.

На 10.09.2013 г. бе допусната до търговия на Алтернативен пазар на последваща емисия акции в размер на 450 000 лева.

На 09.12.2013 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията беше вписана промяната на търговското наименование на дружеството от „Флоримонт Пропъртис“ АДСИЦ на „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ.

Дружеството не е изправено пред рискове и несигурности към края на отчетната финансова 2013 година.

Към 31.12.2014 придобитите от дружеството недвижими имоти, чрез които се реализират приходи от наеми и продажби, са представени като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност 4791 хил.лв.

“ Емирейтс пропъртис ” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

Към датата на счетоводния отчет дружеството има дългосрочни задължения в размер 2205 хил.лв. Задълженията са както следва:

- инвестиционен кредит към ОББ АД – 2058 хил.лв.

- кредит за оборотни средства към Интернешънъл Асет Банк АД – 147хил.лв.

Краткосрочните задължения на дружеството към датата на счетоводния отчет са както следва : кредит за оборотни средства към Интернешънъл Асет Банк АД – 78хил.лв. , 165 хил.лв търговски задължения, задължения към свързани предприятия в размер на 783 хил.лв., задължения към персонала и осигурителни задължения 234 хил.лв., данъчни задължения 12 хил.лв.

Към датата на финансовия отчет няма разграничени условни активи и пасиви, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Към 31.12.2014 нетните приходи от продажби са в размер на 917 хил.лв. Те са както следва:

- наеми -280 хил.лв.

-инвестиционни имоти – 751 хил.лв.

Към 31.12.2014 са отчетени разходи от преоценка на инвестиционни имоти в размер на 987 хил.лв.

Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2014 г. е загуба в размер на 1105 хил. лв.

През четвъртото тримесечие на 2014 г. „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ извърши следните продажби на активи на несвързани с него лица:

- 1.Кафе-сладкарница на територията на гр. Банско;
- 2.Апартамент No А 17 на територията на гр.Велинград;
- 3.Апартамент No А18 на територията на гр.Велинград;
- 4.Апартамент No А19 на територията на гр.Влинград.

Справка за актуалната търговска регистрация на Дружеството може да бъде направена на интернет страницата на търговския регистър към Агенция по вписванията: www.brra.bg

Влияние на горепосочените събития върху резултатите във финансовия отчет

Горепосочените обявления са отразени във финансовия отчет на дружеството, съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство.

Рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството до края на финансовата година

Основният риск, пред който е изправено Дружеството в началото на финансовата година, е евентуалната политическа несигурност в България и кризисната обстановка около работата на настоящото правителство. Търсенето и предлагането на пазара на недвижими имоти не показва тенденция за изменение в уклон на емитента.

Информация за сключените големи сделки между свързани лица

Сделките със свързани лица са отразени в годишния отчет на дружеството.

Информация за сделки между Дружеството и свързани лица

Сделките със свързани лица са отразени в годишния отчет на дружеството.

10. Информация по чл.33 (1) от Закона за счетоводството:

1. преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено – към 31.12.2014 г. „Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ не е изправено пред рискове, касаещи дейността. Стремехът на дружеството е генериране на бъдещи печалби и разширяване на дейността;

2. всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет – след датата, към която е съставен годишният финансов отчет не са настъпили важни събития.;

3. вероятното бъдещо развитие на предприятието – бъдещото развитие на „Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ е насочено към развитие на дейността му, с цел реализиране на печалби;

4. действията в областта на научноизследователската и развойната дейност – „Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност през 2014 г.;

5. информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон - „Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ не притежава собствени акции. Дружеството е в стабилно финансово състояние, като към 31.12.2014 г. размерът на собствения му капитал е 1 361 хил.лева. През 2014 г. на независимия член на съвета на директорите Владислав Людмилов Георгиев са изплатени възнаграждения по договора за управление и контрол в размер на 24 хил.лева. През 2015 г. предстои поетапно изплащане на останалите възнаграждение на всички членове на съвета на директорите. През 2014 г. членовете на съвета на директорите не са придобивали и/или прехвърляли собствени акции. Към 31.12.2014 г. Андон Николаев Атанасов, изпълнителен член на съвета на директорите на „Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ, притежава 13 000 броя акции, всяка с номинал от 1 /един/ лев, което представлява 1.09 % от общия размер на уставния капитал на дружеството. Членовете на съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници. Към

31.12.2014 г. Андон Николаев Атанасов притежава повече от 25 % от капитала на следните търговски дружества:

- БГ Строй ЕООД;
- Аксис Комюникейшън ЕООД;
- Реперите ЕООД;
- Фюзън Маркет ЕООД;
- Луминати ЕООД;
- Никаса Билдинг ЕООД;
- Бънч ЕООД;
- Фиора Трейд ЕООД;
- Флорком ЕООД;
- Клорел ЕООД;
- Фламин ЕООД;
- Еф Басар ЕООД;
- Епиона ЕООД;
- Формнект ЕООД;
- Сантело Трейд ЕООД;
- Сенрод ЕООД;
- Максре ЕООД;
- Соргар ЕООД;
- Северсет ЕООД;
- Ер Ес Велинград ЕООД;
- Ронсед ЕООД;
- Ендорс ЕООД;
- Сайбър Трейдинг ЕООД;
- Сайбър Тийм ЕООД;
- Спийд Тийм ЕООД;
- Лоджик Тийм ЕООД;
- Стейбълком ЕООД;
- Он Просес ЕООД;
- Даринг ЕООД;
- Сепарит ЕООД;
- Прокси СМ ЕООД;
- Пулс Бизнес Клуб ООД;
- Пи енд Пи Маунтин 2 ЕООД;
- Ню Билдинг Дизайн ЕООД;

Към 31.12.2014 г. Андон Николаев Атанасов участва в управлението като изпълнителен директор на следните търговски дружества:

- Пи енд Пи Маунтин ЕАД, както и като Управител в гореописаните търговски дружества.

Към 31.12.2014 г. Стамат Паскалев Дойчев притежава повече от 25 % от капитала на следните търговски дружества:

- Болкън Асет Мениджмънт ЕАД;
- Бул Моби ЕООД;

Към 31.12.2014 г. Стамат Паскалев Дойчев участва в управлението като изпълнителен директор, управител или член на съвета на директорите на следните търговски дружества:

- Болкън Асет Мениджмънт ЕАД;
- Бул Моби ЕООД;
- Зет Пропъртис АД;
- Гейминг Сентър АД;
- Имобайл АД.

Към 31.12.2014 г. Владислав Людмилов Георгиев не притежава повече участие в търговски дружества, и не участва в управлението на други търговски дружества.

През 2014 г. не са сключвани договори по чл.240б от Търговския закон.

Планираната стопанска политика през 2015 г. предвижда развитие на дейността на „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ, с цел увеличаване на размера на собствения капитал на дружеството.

6. наличието на клонове на предприятието – „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ няма разкрити клонове.;

7. използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането, и

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

„Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ не притежава акции, дялове, както и облигации на други търговски дружества.

Информация по чл.100н, (7) от ЗППЦК:

1. изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по ал. 4, т. 3, а когато такава програма не е налице - за причините, поради които не е била изготвена, както и за съответствието на дейността на управителните и контролните органи на емитента през изтеклата година с тези стандарти; - „Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ е изготвило и приело програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

2. причините, поради които дейността на управителните и контролните органи на емитента не е била в съответствие с програмата, съответно със стандартите по т. 1, ако такова несъответствие е налице; - дейността на съвета на директорите е в съответствие с програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

3. мерките, които се предприемат за преодоляване на причините по т. 2, и за изпълнение на програмата за добро корпоративно управление;

4. преоценка на програмата и предложения за нейната промяна с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в дружеството – през 2015 г. ще бъде направена преоценка на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление с цел подобряване на прилагането на стандартите, при необходимост от такова.;

5. друга информация, определена с наредба.

Дружеството изпълнява приетата от съвета на директорите програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Не са извършвани промени в съвета на директорите през 2014 г., като към 31.12.2014 г., те са в състав: Андон Николаев Атанасов, Стамат Паскалев Дойчев и Владислав Людмилов Георгиев.

Допълнителна информация:

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно

1. основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочванена техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година - Към 31.12.2014 придобитите от дружеството недвижими имоти, чрез които се резлизират приходи от наеми и продажби, са представени като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност 4 791 хил.лв.
2. За отчетния период дружеството е извършило замяна на недвижим имот, а именно прехвърляне на собственост на масивна триетажна сграда , находяща се гр.София, р-н Витоша, ул." Цар Борис III " 281 в замяна на което е придобило собственост на недвижими имоти, находящи се в Офис сграда с магазини и открит паркинг в ж.к.Хаджи Димитър.
3. Към 31.12.2014 г. дружеството притежава следните текущи активи:
4. - Разходи за бъдещи периоди в размер на 14 хил. лв.
5. - Паричните средства на дружеството са в размер на 6 хил. лв.
6. - Вземания от клиенти и доставчици в размер на 71 хил.лв., в т.ч. вземания от свързани предприятия – 2 хил.лв.
- 7.
8. Балансовата стойност на акционерния капитал е 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) лева.
- 9.
- 10.
11. Към 31.12.2014г. **“ Емирейтс пропъртис ” АДСИЦ** има формиран премиен резерв в размер на 74 хил. лв.

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, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента – всичките приходи, отчетени от дружеството, са извършени на вътрешния пазар, като 100% от реализираните приходи са от дейността по отдаване под наем и продажба на собствени недвижими имоти. Относителният дял на активите, отдадени за ползване, е в размер на 75% спрямо общия размер на секюритизираните активи.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента – вж. точка 1 от настоящия доклад за дейността;

4. Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Продажби			
Клиент	Вид сделка	31.12.2014	31.12.2013
Витоша Пропъртис ЕООД	Наем	49	0
Болкан Асет Мениджмънт ЕАД	Наем	8	
Общо		57	49

Вземания от свързани предприятия		
Наеми	31.12.2014	31.12.2013
Витоша Пропъртис ЕООД	2	0
Общо	2	0

Задължения към свързани предприятия		
Аванси	31.12.2014	31.12.2013
Пи енд Пи Маунтин ЕАД	3	3
Пи енд Пи Маунтин ЕАД	38	38
Софхаусхоум ЕООД	412	389
Пи екс Пи Инвест Про ЕАД	200	200
Фюжън Маркет ЕООД	130	130
Витоша Пропъртис ЕООД - наем	0	2
Общо	783	762

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента 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 2014 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен за „Емирейтс Пропъртис“ 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 емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента – през 2014 г. не са извършвани сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране – „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ не притежава ценни книжа. Дружеството притежава недвижими имоти на територията на гр.София, гр.Велинград, гр.Плевен и гр.Банско.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, 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. - инвестиционен кредит към ОББ АД – 2 058 хил.лв. с краен срок за погасяване – 16.12.2017 г.

- кредит за оборотни средства към Интернешънъл Асет Банк АД – 147 хил.лв. Договорът за кредитна линия No НД 852/25.10.2013 г. е с краен срок за издължаване – 31.10.2016 г.

9. Информацията относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати – „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало договори за заем в качеството на заемодател.

10. Информацията за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период – изпълнени са целите на проспекта.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати – финансовите резултати за текущата година са постигнати на база на фактическата икономическа обстановка в страната.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им – политиката на дружеството относно управлението на финансовите ресурси позволява обслужване на задълженията в пълния им размер.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

14. Информацията за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група. – няма настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

15. Информацията за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове – системата за вътрешен контрол и системата за управление на рисковете гарантират във висока степен прозрачно и успешно управление на „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ.

16. Информацията за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година - Не са извършвани промени в съвета на директорите през 2014 г., като към 31.12.2014 г., те са в състав: Андон

Николаев Атанасов, Стамат Паскалев Дойчев и Владислав Людмилов Георгиев.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения - ; През 2014 г. "Емирейтс Пропъртис" АДСИЦ започна поетапно изплащане на възнагражденията на съвета на директорите, като на независимия член Владислав Людмилов Георгиев, беше изплатена сума в размер на 24 хил. лева. Начислени са възнаграждения на съвета общо в размер на 92 хиляди лева.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен

състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите. акционерен капитал притежава изпълнителният директор Андон Николаев Атанасов, който е собственик на 13 000 броя акции от капитала, с номинал 13 000 лева, и представлява 1.09 % от общия размер на капитала. През отчетната 2014 г. не е имало придобиване или прехвърляне от членовете на съвета на директорите на акции и облигации на дружеството.

19. 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 – на дружеството не са известни подобни договорености.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно – срещу и от дружеството няма заведени и

висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал

Данните за контакт на директора за връзки с инвеститорите на „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ са: Димитър Михайлов, тел. 0878 27 47 02, e-mail: dimityr.mihaylov@gmail.com

София, 2015 г.

Изпълнителен директор:

(Андон Атанасов)

EMIRATES PROPERTIES ADSIC
SOFIA