

**„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2018 г.**

Март 2019 г.

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

## **ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

### **История и развитие на емитента**

**Юридическо и търговско наименование на емитента** - търговското наименование на Дружеството е „Недвижими имоти София” АДСИЦ, което се изписва на чужд език „REAL ESTATE SOFIA REIT”. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). Наименованието на Дружеството не е променяно.

**Мястото на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер** – Дружеството е регистрирано с Решение № 1 от 27.10.2006 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 12625/2006 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е пререгистрирано в Търговски регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 175163724.

**Датата на създаване и продължителността на дейността на емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период** - „Недвижими имоти София” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 12.10.2006 г., като съществуването му не е ограничено със срок.

**Седалище и правна форма на емитента, законодателството съгласно, което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на неговото седалище според устройствения му акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според устройствения му акт):**

Седалище и адрес на управление - гр. София, бул. „Христо Ботев” № 57

Правна форма - Акционерно дружество със специална инвестиционна цел

Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си – българско

Държава на регистрация – Република България

Телефон – 816 43 70

Електронен адрес (e-mail) – nis.adsiz@gmail.com

Електронна страница в Интернет (web-site) - <https://www.nisofia.com/>

**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 разпоредено с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- срещу Дружеството не са завеждани искови 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 (съответно, предоставените от последното услуги) не е претърпял никакво изменение;
- 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 31.12.2018 г. акционерите в „Недвижими имоти София” АДСИЦ са 21 юридически лица, като с най-голямо дялово участие в капитала на Дружеството е „Холдинг Център” АД, който притежава 41,76 % .
- „Недвижими имоти София” АДСИЦ е част от групата на „Холдинг Център” АД, като се явява дъщерно дружество за холдинга. „Холдинг Център” АД е собственост на множество юридически и физически лица, като никое от тях пряко или чрез свързани лица не упражнява контрол над дружеството.

## **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

## **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.

#### **ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО.**

##### **2013 г.:**

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

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

##### **2014 г.:**

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

I. УПИ XXVI с административен адрес: гр. София, бул. „Г. М. Димитров“ №16Б, с площ от 1485 кв.м. , ведно с находяща се върху имота ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА, състояща се от склад РЗП 638 кв.м. и дърводелска работилница с РЗП от 138 кв.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 567кв.м., ведно с построената върху него АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа с РЗП от 1820кв.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., разгънато застроена площ от 730 кв.м., застроена площ на полуподземния етаж 92 кв.м. построена в Урегулиран поземлен имот (УПИ) II-ри за администрация, складове и обслужваща дейност, в кв. 1, по плана на гр. София, местност „Дианабад”, с административен адрес: „Г.М. Димитров” №12, целия с площ от 10750 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” No12, 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 No1 , стоманенобетонена монолитна рамкова конструкция, построена 1975г., на четири етажа, плюс полуподземен етаж, застроена площ от 637 кв.м. разгънатата застроена площ 2 548 кв.м., застроена площ на полуподземен етаж 637кв.м.

- Проход между Административна сграда No1 и Административна сграда No2, стоманенобетонена монолитна рамкова конструкция, построена 1975г., частично на два етажа, плюс полуподземен етаж, застроена площ от 57 кв.м., разгънатата застроена площ от 114 кв. м., застроена площ на полуподземен етаж от 93 кв.м.

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

- Навес No1, конструкция – носещи тухлени стени, построен през 1975г., 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 No1, конструкция – тухлени стени с отделни стоманобетонени елементи, построена през 1975г., на един етаж, застроена площ от 208 кв.м.

- Навес Склад No2, полумасивна сграда, долепена до Сграда каменорезачна и Сграда Навес, конструкция – тухлени стени, построена през 1975г., на един етаж, застроена площ 61 кв.м.

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

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

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

- Сграда Взривни материали – конструкция тухлени стени, построена през 1975г., 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 1975г., на един етаж, застроена площ от 219 кв.м.

- Сграда Складове- Навес склад, конструкция – носещи тухлени стени и метална конструкция, построена през 1975г., 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 1975г., 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 1975г., на един етаж, със застроена площ 288 кв.м.

Описанието на сградите и техните площи 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 12.06.2007г. вписано в том XII, No118/28.05.2008г.

IV. Урегулиран поземлен имот /УПИ/ ХХІХ – 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” No14, 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 ХХХ, със застроената в него Административна сграда – стоманобетонена монолитна рамкова конструкция, построена през 1975г., на три етажа плюс полуподземен етаж, застроена площ от 255кв.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 ХХХ 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 12.06.2007г. вписано в том XII, No118/28.05.2008 г.

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

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

включително и бъдещи постройки.

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

### **2015 г.:**

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

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

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

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

1. Самостоятелен обект, представляващ банков офис, находящ се в гр. Завет. Продажна цена - 50 000.00 лева (петдесет хиляди лева).
2. Самостоятелен обект в сграда с предназначение офис, находящ се в гр. Кубрат. Продажна цена - 30 000.00 лева (тридесет хиляди лева).
3. Самостоятелен обект със застроена площ от 72.53 (седемдесет и две цяло и петдесет и три стотни) квадратни метра, находящ се на първи етаж на масивна триетажна сграда, находяща се в гр. Исперих. Продажна цена - 22 000.00 лева (двадесет и две хиляди лева).
4. Два броя масивен гараж, всеки със застроена площ от 17.50 (седемнадесет цяло и петдесет стотни) квадратни метра, находящи се в гр. Пазарджик. Обща продажна цена -10 000 лева (десет хиляди лева).
5. Самостоятелен обект в сграда, предназначен за офис, с площ от 93 кв.м. (деветдесет и три кв.м.), и сграда с предназначение: складова база, склад, находящи се в гр. Тутракан. Обща продажна цена - 40 000.00 лева (четиридесет хиляди лева).

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



1. поземлен имот с площ от 213 кв.м. (двеста и тринадесети кв.м.), находящ се в гр. Видин, и построената в поземления имот сграда със застроена площ от 196 кв.м. (сто деветдесет и шест кв.м.), брой етажи: 2 (два), предназначение: Административна делова сграда Същата представлява паметник на културата.

Обща продажна цена - 804 579.00 лева (осемстотин и четири хиляди петстотин седемдесет и девет лева)

2. Самостоятелен обект в сграда с предназначение „За делова и административна дейност” с площ от 134.00 кв.м. (сто тридесет и четири квадратни метра), Самостоятелен обект в сграда с предназначение „За търговска дейност” с площ от 86.00 кв.м. (осемдесет и шест квадратни метра), Сграда с предназначение „Друг вид производствена, складова, складова, инфраструктурна сграда” с площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет квадратни метра), Сграда с предназначение „Хангар, депо, гараж” с площ от 21.00 кв.м. (двадесет и един квадратни метра), и Сграда с предназначение „Хангар, депо, гараж” с площ от 22.00 кв.м. (двадесет и два квадратни метра), находящи се в гр. Гоце Делчев.

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

3. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Мъглиж, с предназначение за търговска дейност с площ от 144.30 кв.м. (сто четиридесет и четири цяло и тридесет стотни кв.м.). Съгласно документа за собственост имотът представлява: Кафе – сладкарница, състояща се от търговска зала и обслужващи помещения на приземно ниво. Продажна цена - 185 377.00 лева (сто осемдесет и пет хиляди триста седемдесет и седем лева).

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

Продажна цена - 40 000.00 (четиридесет хиляди) лева.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Продажна цена - 1 000.00 лева (хиляда лева).

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

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

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

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

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

3. Самостоятелен обект в сграда, с обща площ на помещенията - 474.26 кв. м. (четиристотин седемдесет и четири цяло и двадесет и шест квадратни метра), както и 188.74 (сто осемдесет и осем цяло и седемдесет и черти стотни квадратни метра) общи части; самостоятелен обект в сграда с площ от 649.62 кв.м. (шестстотин четиридесет и девет цяло и шестдесет и две стотни квадратни метра) и 69.65 (шестдесет и девет цяло и шестдесет и пет стотни квадратни метра) общи части, както и  $\frac{1}{4}$  (една четвърт) идеални

части от недвижим имот, представляващ поземлен имот целият с площ от 1 653 (хиляда шестстотин петдесет и три) квадратни метра, ведно с приземен етаж със застроена площ от 663 /шестстотин шестдесет и три/ квадратни метра и първи етаж със застроена площ от 724 (седемстотин двадесет и четири) квадратни метра от построената в имота масивна административна сграда. Имотите се намират в гр. Мадан.

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

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

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

5. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Троян, с предназначение: За делова и административна дейност, с площ: 250.00 кв.м. (двеста и петдесет квадратни метра).

Продажна цена - 123 991.00 лева (сто двадесет и три хиляди деветстотин деветдесет и един лева).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, бул. „Европа“ № 116 /сто и шестнадесет/, съставляващ имот планоснимачен номер № 103 /сто и три/, попадащ в УПИ II (втори) – за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесет/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, одобрен с Решение № 118 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и попълване по чл. 32, ал. 1, т. 2 от ЗТСУ и чл. 86, ал. 1 и чл. 90, ал. 1 от ППЗТСУ със Заповед № РД-09-184/29.10.1999 г. и попълване по чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ със заповед № РД-09-153/03.06.2013 г. на кмета на район „Илинден“, който имот е нанесен през 1986 г. (хиляда деветстотин осемдесет и шеста година) в кадастрален лист № 265 /двеста шестдесет и пет/, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 /двадесет и седем хиляди и четиристотин/ кв.м., а съгласно АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 /осемнадесет хиляди петстотин и четиридесет/ кв.м., а по графични данни съгласно скица, издадена по молба с вх. № СА-7000-57 от 01.04.2009 г. на СО – район „Илинден“ - с площ от 22 450 /двадесет и две хиляди четиристотин и петдесет/ кв.м. ) и съгласно скица, издадена по заявление № СА 7000-56/27.03.2015 г. и с вх. № СА 7000-56(1)/27.03.2015 г. - с площ от 12 979 кв.м. /дванадесет хиляди деветстотин седемдесет и девет квадратни метра/, при граници на имота по нотариален акт: юг – ЕООД „Зърнени храни“, север – жп коловози, Зах. фабрика, изток – улица, запад – автобаза, и при граница на имота по скица: поземлен имот № 210 /двеста и десет/, поземлен имот № 780 /седемстотин и осемдесет/, УПИ VI /шести/ - товарна гара „Захарна фабрика“ и улица. Построените в същия поземления имот постройки не са предмет на Предварителния договор. Продажна цена – 9 000 000 /девет милиона/ лева без ДДС.

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

СМЕСЕНА СГРАДА С ПОЛИКЛИНИЧНА ЧАСТ, ХОТЕЛСКА ЧАСТ И КАФЕТЕРИЯ, изградена в груб строеж, находяща се в гр. София, СО, район „Илинден”, ж.к. „Захарна фабрика”, бул. „Сливница” № 116 /сто и шестнадесет/, със застроена площ от 419.60 кв.м. /четиристотин и деветнадесет цяло и шестдесет стотни/ кв.м. и разгърната площ от 1258.80 /хиляда двеста петдесет и осем цяло и осемдесет стотни/ кв.м., заедно със земята под сградата, съставляваща имот пл. № 780 /седемстотин и осемдесет/, за който е отреден УПИ /парцел/ II-780 /втори за имот планоснимачен номер седемстотин и осемдесет/ от кв. 15 /петнадесет/ по плана на гр. София, местност НПЗ „Захарна

фабрика” при съседни на поземления имот по документ за собственост: изток – улица, запад – ЕООД „Мелничен комбинат” – София, север – улица, юг – ЕООД „Мелничен комбинат” – София, и при съседни на урегулирания поземлен имот по скица УПИ /парцел/ II /втори/ за паметник на културата к-с „Захарна фабрика”, улица, УПИ /парцел/ III /трети/ за автосервиз и Коо, ПИ 781 /седемстотин осемдесет и едно/. Продажна цена – 1 083 280,00 (един милион и осемдесет и три хиляди двеста и осемдесет) лева с включен данък върху добавената стойност

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

Изброените по-горе имоти в гр. София, район Илинден представляват 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. (дванадесет хиляди деветстотин деветдесет и един квадратни метра) и две сгради, разположени в поземления имот.

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

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

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

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

2. Сграда, находяща се в гр. София, район Илинден, със застроена площ от 678 кв.м. (шестотин 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:

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Витоша с площ от 2880 кв.м. (две хиляди осемдототин и осемдесет квадратни метра).

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Витоша с площ от 2561 кв.м. (две хиляди петстотин шестдесе 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:

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

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

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

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

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

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

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

**2018 г.**

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

На 27.12.2018 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който прехвърли на Холдинг „Света София” АД, ЕИК 121661963, за цена от 14 900 000.00 (четиринадест 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.

## **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, одитирани финансови отчети към 31.12.2017 г. и към 31.12.2018 г.

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	2018	2017г.
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	54 993	61 620
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	9 986	9 123
<b>Б.НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	32 733	31 025
<b>В.ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	12 274	21 472
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	54 993	61 620

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2018 г. стойността на активите възлиза на **54 993 хил.лв.**

<b>НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СИЦ</b>			
<b>ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>			
за периода, приключващ на 31 декември 2018 г.			
	Пояснение	31.12.2018	31.12.2017
		BGN'000	BGN'000
Приходи от продажби	5	24 418	8 029
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	5	1 206	2 261
Други приходи	5	93	603
<b>Приходи от дейността</b>		<b>25 717</b>	<b>10 893</b>
Разходи за външни услуги	6	(75)	(129)
Възнаграждения на обслужващото дружество	6	(21)	(16)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти	6	(385)	(438)
Разходи за възнаграждения	6	(18)	(19)
Разходи за осигуровки	6	(2)	(2)



Балансова стойност на продадени активи	6	(21 873)	(6 527)
Други разходи	6	(24)	(84)
<b>Разходи за дейността</b>		<b>(22 398)</b>	<b>(7215)</b>
<b>Резултат от дейността</b>		<b>3319</b>	<b>3678</b>
Финансови приходи/разходи	7	(2 457)	(2630)
<b>Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане</b>		<b>862</b>	<b>1048</b>
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>		<b>862</b>	<b>1048</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>862</b>	<b>1048</b>

#### Финансови показатели

	31.12.2018	31.12.2017
<b>Показатели Финансова автономност</b>		
коэффициент на финансова автономност = собствен капитал/привлечени средства	0.22	0.17
коэффициент на задлъжнялост = привлечен капитал/собствен капитал	4.5	5.75
<b>Показатели за рентабилност</b>		
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби = (финансов резултат) : (нетен размер на приходите от продажби)	0.03	0.10

Коефициент на рентабилност на собствения капитал = (финансов резултат) : (собствения капитал)	0.09	0.11
<b>Показатели за ликвидност</b>		
Коефициент на обща ликвидност = (краткотрайни активи) / (краткосрочни задължения)	1.3	0.11
Коефициент на абсолютна ликвидност = (парични средства) / (текущи задължения)	0.01	0.04

## **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 2018 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ има назначени на трудов договор следните служители:

1. Директор за връзки с инвеститорите

## **ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.**

Няма важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

## **ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През 2019 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. И през 2019 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 2019 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.

## **ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА**

## **ДЕЙНОСТ**

Към 31.12.2018 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

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

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

През 2018 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

2. Броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват.

Дружеството не притежава собствени акции.

## **НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

## **ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

„Недвижими имоти София” АДСИЦ не използва финансови инструменти

## **II ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI A ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

**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. „Информация за общите приходи по категория дейност” и т. „Информация за общите приходи по географски принцип”.

**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 ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ 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 ЕМИТЕНТА.**

**Информация за общите приходи по категория дейност.**

***Приходи от дейността***

<b>В хиляди лева</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Приходи от продажба на недвижими имоти	23 000	6 417
Приходи от наем	1 418	1 612
<b>Общо приходи от продажби</b>	<b>24 418</b>	<b>8 029</b>
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти /5.1/	1 206	2 261
Други приходи	93	603
<b>ОБЩО:</b>	<b>25 717</b>	<b>10 893</b>

Като дружество със специална инвестиционна цел основния продукт, който предлага „Недвижими имоти София” АД СИЦ е продажба или отдаване под наем на притежавани от Дружеството недвижими имоти. През 2018 приходите на Дружеството са от отдаване на недвижими имоти под наем и продажба на имоти.

**ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.**

Информация за сключените големи сделки на Дружеството се съдържа в т. Портфейл на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.

**ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА 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.**

Дружеството има сключен предварителен договор от предходната година за покупко-продажба на недвижим имот с Холдинг Център АД. Съгласно клаузите в предварителния договор, собствеността върху имот следва да бъде прехвърлена в срок до 31.08.2019 г.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

**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 2018 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

**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 2018 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ, не води сделки извънбалансово.

**ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА 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. Портфейл на дружеството.

През 2018 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на банкови кредити.

**ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО 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.**

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

**Нетекущи пасиви**

<b>В хиляди лева</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Задължения по банкови заеми	20 998	15 378
Задължения по облигационен заем	11 735	15 647
<b>ОБЩО:</b>	<b>32 733</b>	<b>31 025</b>

Към 31.12.2018 г. Дружеството е кредитополучател по следните банкови заеми:

1. Банков кредит № 80600КР-АБ-3530, Анекс №1 от 26.04.2016 г. и Анекс №2 от 03.10.2018 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 31.12.2018 г.* – дългосрочна част – 7 367 хил. лв.

*Размер на лихвата* – 2,5 % + надбавка 1 пункт

**Обезпечение** – 26 бр. недвижими имоти, собственост на дружеството, находящи се в различни общини на страната, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 8 216 хил. лв.

2. Банков кредит № 05000КР-АА-0866 и Анекс №1 от 13.07.2018 г. към него

**Дата на сключване:** 25.07.2017 г.

**Размер на кредита:** 2 740 хил. лв.

**Условия на договора:** покупка на недвижим имот

**Срок на погасяване:** 25.07.2024 г.

**Остатък към 31.12.2018 г.** – дългосрочна част – 1 931 хил. лв.

**Размер на лихвата** – РЛПККК + надбавка 2,71 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

**Обезпечение** – недвижим имот, находящ се в гр. София.

3. Банков кредит № 80600КР-АБ-3147, Анекс №1 от 27.02.2017 г., Анекс № 2 от 27.04.2017 г., Анекс № 3 от 30.11.2017 г. и Анекс №4 от 13.11.2018 г. към него

**Дата на сключване:** 31.05.2014 г.

**Размер на кредита:** 13 050 хил. лв.

**Условия на договора:** покупка на недвижими имоти

**Срок на погасяване:** 01.10.2020 г.

**Остатък към 31.12.2018 г.** – 11 700 хил. лв.

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

**Обезпечение** – недвижими имоти, находящи се в гр. София, с отчетна стойност към 31.12.2018 г. в размер на 12 131 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 „Тексим Банк“ АД за банка-довереник на облигационерите.

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, Дружеството е учредило ипотеки върху собствени недвижими имоти, находящи се в гр. София с отчетна стойност 17 520 хил. лв.

## Текущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2018	31.12.2017
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - главница	942	10 236
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми - лихва	39	57
Задължение по краткосрочни банкови заеми	2 760	8 138
Краткосрочни задължения по облигационен заем – главница	3 911	1 956
Краткосрочни задължения по облигационен заем – лихва	286	322
Задължения към доставчици	79	9
Получени аванси	962	622
Задължения към персонала	2	2
Данъчни задължения	3 234	119
Други краткосрочни задължения	59	11
<b>ОБЩО:</b>	<b>12 274</b>	<b>21 472</b>

Към 31.12.2018 г. Дружеството е получило следните краткосрочни банкови заеми:

1. Кредит овърдрафт № 05000PO-AA-0064, Анекс №1 от 13.07.2018 г. и Анекс №2 от 25.07.2018 г. към него

*Дата на сключване:* 25.07.2017 г.

*Размер на кредита:* 2 760 хил. лв.

*Условия на договора:* за оборотни средства

*Срок на погасяване:* 25.07.2019 г.

*Остатък към 31.12.2018 г.* – 2 760 хил. лв.

*Размер на лихвата* – РЛПККК + надбавка 2,71 пункта, но не по-малко от 3,5 %.

*Обезпечение* – недвижим имот, находящ се в гр. София.

*Данъчните задължения* включват задължения за местни данъци и такси в размер на 233 хил. лв. (2017: 94 хил. лв.) и ДДС за внасяне в размер на 3 001 хил. лв. (2017: 25 хил. лв.)

- **ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД КАТО ДРУЖЕСТВО-МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО СИ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ:**



### Задължения към финансови институции

„Холдинг Център” АД е сключило договори за кредити за придобиване и управление на участия в български и чуждестранни дружества, както следва:

Вид	2018г. 000 лв.	2017г. 000 лв.
13.1. Банкови заеми	4 635	6 146
<b>Общо</b>	<b>4 635</b>	<b>6 146</b>

Инвестиционен кредит с референция 01100КР-АА-4051

*Дата на сключване* – 29.08.2014г.

*Размер на кредита* - 2 200 хил. лв. ;

*Условия на договора* – закупуване на 285 885 бр.безналични акции, представляващи 95,29% от капитала на Орел-Разград АД

*Срок на погасяване* – 29.08.2019 г.

*Остатъкът към 31.12.2018 г.* - краткосрочна част – 328 хил. лв.

*Размер на лихва* – годишната лихва по банковия кредит е формирана като сбор от базов лихвен процент 4% плюс надбавка 2,5%.

*Обезпечение:* 285 885 бр.безналични акции от капитала на Орел-Разград АД и недвижими имоти собственост на Орел-Разград АД.

Инвестиционен кредит с референция номер 05000КР-АА-0561, анекс 1от 30.01.2017г, анекс 2 от 16.07.2018г

*Дата на сключване* – 04.11.2016г.

*Размер на кредита* - 7 100 хил. лв. ;

*Усвоен размер* – 7 100 хил.лв.

*Размер на лихвата* – лихвен процент, определен като сбор от РЛПККК -0,79 плюс надбавка от 3,41%, не но по-малко от 4,2%

*Условия на договора* – закупуване на поземлен имот

*Срок на погасяване* – 04.11.2023 г.

*Остатъкът към 31.12.2018 г.* - дългосрочна част 4 635 хил. лв. главница и краткосрочна част 1 183 хил лева., лихва 20 хил. лв.

*Размер на лихва* – лихвен процент, определен като сбор на стойността на тримесечен SOFIBOR и надбавка от 3,8 пункта, но не по- малко от 4,2%

*Обезпечение:* първа по ред договорна ипотека, върху закупените със средства от кредита недвижими имоти ( сгради) в община Стара Загора, с. Калоявец

Кредит овърдрафт

Кредит овърдарфт с референция 05000PO-AA-0074, анекс 1 от 16.07.2018г, анекс 2 от 21.12.2018г

*Дата на сключване* – 21.12.2017.

*Размер на кредита* – 5 700 хил лв. ;

*Условия на договора* – рефинансиране на кредит

*Срок на погасяване* – 21.12.2019 г.

*Остатъкът към 31.12.2018 г.* - краткосрочна част 5 699 хил лева.

*Размер на лихва* – лихвен процент, определен като сбор на стойността на РЛПККК- 0,79% и надбавка от 3,21 пункта, но не по- малко от 4%

*Обезпечение:* първи по ред особен залог върху 53 000 бр.акции от капитала на Химснаб България АД; Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху вземане в размер на 4 480 000лева по разплащателна сметка.

#### Задължения по облигационен заем

Вид	2018г 1000 лв.	2017г 1000 лв.
Облигационен заем	19 558	19 558
<b>Общо</b>	<b>19 558</b>	<b>19 558</b>

На 22.12.2015г. “Холдинг Център” АД издава емисия облигация със следните параметри:

*ISIN код:* BG2100018154

*Размер на облигационния заем:* 10 000 000 (десет милиона) Евро

*Валута на облигационния заем:* ЕВРО

*Брой корпоративни облигации:* 10 000 (десет хиляди) броя

*Дата на издаване:* 22 Декември 2015 г.

*Вид на корпоративните облигации:* обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени

*Срочност:* 8 (осем) години

*Обезпечение:* застраховка „Финансов риск”, валидна за срока на облигационния заем.

Дружеството има сключен договор за довереник на облигационерите по емисията облигации.

**ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ОТ ВСЯКАКЪВ ВИД, В ТАВА ЧИСЛО НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА, С ПОСОЧВАНЕ НА КОНКРЕТНИТЕ УСЛОВИЯ ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ПЛАЩАНЕ И ЦЕЛТА, ЗА КОЯТО СА БИЛИ ОТПУСНАТИ.**

Към 31.12.2018 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е предоставяло заеми.

- **ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД КАТО ДРУЖЕСТВО-МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО СИ НА ЗАЕМОДАТЕЛ:**

Краткосрочните заеми на Дружеството са предоставени при годишни лихвени равнища от 4,50 % до 6.50%. Срокът на погасяване на заемите към 31.12.2018 г. не е по-дълъг от една година. Заемите са без предоставени обезпечения.

**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.

**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 2018 г.

**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 2018 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 31.12.2018 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Хил.лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	15 933	1. Текущи пасиви,	12 27
2. Нетекущи активи	39 060	2. Нетекущи пасиви	32 73
Общо активи:	54 993	Общо пасиви:	45 00
Нетна стойност на активите (NAV)	9 986		

Хил.лв.	
Собствен капитал	9 986
Банкови заеми	24 739
Задължения по облигационен заем	15 932

Към края на 2018 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 45 007 хил.лв. и се формира главно от получените кредити.

Към 31.12.2018 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 3.28 %.

**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 2019 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.

## **ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.**

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

## **ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА 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” АД СИЦ СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК**, която е неразделна част от Доклада за дейността.

## **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.

## **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 ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.**

Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите:

Борис Николов – 6000,00 лв.

Иван Ярков – 6000,00 лв.

Бегония Трендафилова – 0,00 лв.

**Информация за участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.**

Борис Михайлов Николов – Член на СД на „Холдинг Център“ АД; Изп. Директор на „Биоасис“ АД  
Бегония Стефанова Трендафилова – няма участия;  
Иван Стоянов Ярков - Изпълнителен директор на „Холдинг Център“ АД;

**ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИШНИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2018г.**

Членовете на СД на „Недвижими Имоти София“ АДСИЦ не притежават акции от Дружеството.

**ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.**

Към 31.12.2018 г. на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

**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.**

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**ДАНИИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.**

Директор за връзки с инвеститорите – Надя Русева Будинова.

**Адрес за кореспонденция и телефон:**

Гр. София бул. Тодор Александров 117  
+359 (2) /816 43 70  
e-mail: [nis.adsiz@gmail.com](mailto:nis.adsiz@gmail.com)

**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:

Ценова статистика От 01.01.2018 До 31.12.2018

Последна цена	Промяна	Промяна проценти	Обем (лева)	Последна сделка
<b>5.600 лв.</b>	<b>▲0.200</b>	<b>▲3.70%</b>	<b>123 900</b>	<b>21 Декември 2018 16:25</b>

в абсолютна стойност / в проценти

	Цена	Към дата	Изменение спрямо				
			Начална	Минимална	Максимална	Средна	Последна
Начална	5.600	17.01.2018	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Минимална	5.600	21.12.2018	0.00%	-	0.00%	0.00%	0.00%
Максимална	5.600	21.12.2018	0.00%	0.00%	-	0.00%	0.00%
Средна	5.600	-	0.00%	0.00%	0.00%	-	0.00%
Последна	5.600	21.12.2018	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-

Исторически данни

Месечно

Дата	Отваряне	Мин.	Макс.	Затваряне	Δ	Δ%	Обем(лота)	Обем(лева)
12/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	0.000	0.00 %	17 850	99 960
11/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	0.000	0.00 %	50	280
10/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	0.000	0.00 %	50	280
09/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	0.000	0.00 %	100	560
08/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	0.000	0.00 %	100	560
07/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	0.000	0.00 %	50	280
06/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	0.000	0.00 %	125	700
05/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	0.000	0.00 %	50	280
04/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	0.000	0.00 %	50	280
03/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	0.000	0.00 %	50	280
02/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	0.000	0.00 %	3 600	20 160

01/2018	5.600	5.600	5.600	5.600	▲0.200	▲3.70 %	50	280
---------	-------	-------	-------	-------	--------	---------	----	-----

### **III. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.**

**Структура на капитала на „Недвижими имоти София” АД СИЦ. Класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.**

Към 31.12.2018 г. основният капитал на дружеството възлиза на 650 000 лв. Неговата структура е както следва:

<b>№ Вид на акционерите</b>	<b>Бр. акционери</b>	<b>Бр.акции</b>
1. индивидуални участници	0	
2. юридически лица	21 бр.	650 000

**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.

**Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.**

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.

**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 271 424 броя акции, които представляват 41,76% от капитала на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ.

ДФ ИНВЕСТ КЕПИТЪЛ ВИСОКОДОХОДЕН притежава 47 800 броя акции, които представляват 7,35 % от капитала на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ.

#### **Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

**Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Дружеството няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява директно от тях.

**Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

**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.

**Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Съветът на директорите (СД) се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

**Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, „Недвижими имоти София“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Борис Михайлов Николов – Председател на Съвета на директорите;
- Бегония Стефанова Трендафилова – независим член на Съвета на директорите;
- Иван Стоянов Ярков – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

**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.**

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

**Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.**

Между „Недвижими имоти София“ АДСИЦ и негови служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

**IV. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41, АЛ. 2, Т. 5 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА №2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА КЪМ 31.12.2013 Г.**

## **1. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА АКТИВИТЕ, ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ, СПРЯМО ОБЩИЯ РАЗМЕР НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ.**

Отдадените под наем активи към 31.12.2018 г. представляват 18.68% от общия размер на секюритизираниите активи на Дружеството.

## **2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ, КАКТО И ЗА ТАКИВА СДЕЛКИ, СЛЕД ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.**

Информацията е подробно описана в т. 4. Портфейл на Дружеството.

## **3. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.**

Дружеството е извършило подобрения и текущи ремонти върху недвижимите имоти на обща стойност 34 хил. лв.

## **4. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ СПРЯМО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА**

Към 31.12.2018 г. няма неплатени наеми към Дружеството.

## **ДОКЛАДВАНЕ НА НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

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

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

дружества, които предоставят водоснабдителни, канализационни и телекомуникационни услуги; "Български държавни железници" ЕАД и дъщерните му предприятия.

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

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

28.03.2019 г.

Председател на СД: .....



Борис Николов

Изпълнителен директор: .....

Иван Ярков