

**Междинен доклад за дейността, съдържащ информация за важни събития, настъпили през тримесечieto и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година и информация за сключените големи сделки между свързани лица ( 01.01.2019 г. - 30.12.2019)**

**На 14.01.2019 г.** „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН и Тексимбанк АД уведомление по чл.9 ал. 6 от ЗДСИЦ, с както следва:

**На 11.01.2019 г.** „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи Анекс към договор за банков кредит с ЦКБ АД, с който се променя **текста на чл.17 от Раздел V. “ПОГАСЯВАНЕ НА КРЕДИТА”**, като **придобива следната редакция:**

**Чл.17.** Кредитополучателят издължава кредита на вноски, съгласно Погасителен план - Приложение №4, неразделна част от договора

Останалите клаузи по Договор за предоставяне на кредит 80600КР-АБ-3530 от 23.12.2014 г. , Анекс №1 от 26.04.2016 г. и Анекс №2 от 03.10.2018 г. към него остават непроменени.

**На 30.01.2019 г.** „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2018 г.

**На 30.01.2019 г.** „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността отчет на емитент на облигации за четвъртото тримесечие на 2018 г.

**На 15.03.2019 г.** от 10.00ч. на адрес: гр. София, бул. “Христо Ботев” № 57 „Недвижими имоти София” АДСИЦ се проведе Общото събрание на облигационерите по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации с ISIN код: BG2100012157, издадена от „Недвижими имоти София” АДСИЦ, при дневен ред и проекти за решения, обявени в Търговския регистър с акт на вписване 20190219171828 / 19.02.2019 г., като бяха взети следните решения:

1. Прекратява сключения на 16.09.2015г. договор между „Тексим Банк” АД и „Недвижими Имоти София” АДСИЦ, с който на банката е възложено изпълнението на функциите на довереник на облигационерите по емисията облигации с ISIN код: BG2100012157.

2. Избира „АБВ Инвестиции“ ЕООД, лицензиран инвестиционен посредник, със седалище и адрес на управление: гр. Варна 9002, район Одесос, ул. Цар Асен № 20, ЕИК 121886369, представлявано от Драган Ангелов Драганов – Управител и Камен Димов Димов – Управител, на който да бъде възложено изпълнението на функциите на довереник на облигационерите по емисията облигации с ISIN код: BG2100012157.

**На 01.04.2019 г.** „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен отчет за 2018 г.

**На 05.04.2019 г.** с Решение № 544 -ДСИЦ / 05.04.2019 г. Комисията за финансов надзор е издала одобрение на промени в Устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ.

**На 30.04.2019 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за първото тримесечие на 2019 г.

**На 30.04.2019 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ, обществеността и „АБВ Инвестиции“ ЕООД на тримесечен отчет за първото тримесечие на 2019 г. като емитент на облигации по чл.100е от ЗППЦК.

**На 07.05.2019 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността, че на 02-05-2019 в Недвижими имоти София АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014, съгласно което Иван Стоянов Ярков – в качеството си на член на СД на Холдинг Център АД и вътрешно лице и Борис Михайлов Николов Ярков – в качеството си на член на СД на Холдинг Център АД и вътрешно лице, както и лица изпълняващи ръководни функции в публичното дружество уведомява за сключени от него сделки от името и за сметка на представляваното от него юридическо лице Холдинг Център АД, а именно: продажба на 11 000 броя акции с право на глас. Датата на сделката е 25-04-2019, а цена на една акция – 5.80 лв. или обща стойност на сделката 63 800,00 лв.

**На 08.05.2019 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността, че на 30.04.2019 г. Холдинг Център АД, ЕИК 123103315 намалява от 42,01%. на 35,27%. участието си в капитала на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ .

За промяната в дяловото участие на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, същото е уведомено с писмо от Холдинг Център АД, изпратено по електронен път на 08.05.2019 г.

**На 29.05.2019 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на Общо събрание на акционерите, както и съответните материали.

**На 28.06.2019 г.** от 11.00ч. на адрес: гр. София, бул. “Христо Ботев” № 57 при спазване на всички разпоредби на действащите нормативни актове и Устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на “Недвижими имоти София” АДСИЦ , свикано по реда на чл. 223 от Търговския закон (ТЗ) от Съвета на директорите на дружеството с покана, обявена в Търговския регистър под № 20190523140540.

**На 28.06.2018 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КПНРО Доклад за дейността на одитния комитет на Недвижими имоти София АДСИЦ, ЕИК 175163724, за периода от 01 януари 2018 г. до 31 декември 2018 г.

**На 03.07.2019 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред Централен депозитар АД информация, че на Редовното Общо събрание на Недвижими имоти София АДСИЦ, проведено на 28-06-2019 г. се взе Решение за разпределение на дивидент в размер на 158 316,63 лв.

На 30.07.2019 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за второто тримесечие на 2019 г.

На 30.07.2019 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ, обществеността и „АБВ Инвестиции“ ЕООД на тримесечен отчет за второто тримесечие на 2019 г. като емитент на облигации по чл.100е от ЗППЦК.

На 30.10.2019 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността тримесечен отчет за третото тримесечие на 2019 г.

На 30.10.2019 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ, обществеността и „АБВ Инвестиции“ ЕООД на тримесечен отчет за третото тримесечие на 2019 г. като емитент на облигации по чл.100е от ЗППЦК.

На 31.12.2019 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността, че в Недвижими имоти София АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014, съгласно което Иван Стоянов Ярков и Борис Михайлов Николов – в качеството си на членове на СД на Холдинг Център АД и вътрешно лице, както и лице изпълняващо ръководни функции в публичното дружество уведомява за извършена от него репо сделка от името и за сметка на представляваното от него юридическо лице Холдинг Център АД, а именно. Датата на сделката е 20-12-2019.

На 31.12.2019 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността, че на 12.12.2019 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупка на следните недвижими имоти:

**1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11845.12.60**, находящ се в село Войводиново, община Марица, област Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със заповед РД-18-99/12.11.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: село **Войводиново, местност РОШОВИ ТИРОВЕ**, с площ: **73 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: За друг поземлен имот за движение и транспорт, категория на земята при неполивни условия: 4, стар идентификатор: 11845.12.41, номер по предходен план: 12.41, парцел 12.60 - за транспорт, при съседни - поземлени имоти с идентификатори: 11845.12.45, 11845.12.42, 11845.12.61, 11845.12.40.

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

**3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 11845.12.62**, находящ се в село Войводиново, община Марица, област Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри одобрени със заповед РД-18-99/12.11.2008 г. на

Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: село **Войводиново**, местност **РОШОВИ ТИРОВЕ**, с площ: **36 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: За друг поземлен имот за движение и транспорт, категория на земята при неполивни условия: 4, номер предходен план: 12.14, парцел 12.62 - за транспорт, при съседни - поземлени имоти с идентификатори: 11845.12.42, 11845.12.36, 11845.12.40, 11845.12.61

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

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

**2. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИНДЕНТИФИКАТОР № 68134.4356.29.1.2**, по кадастрална карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област 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, равняващи се на 27,98 квадратни метра и заедно със съответните идеални части на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.4356.29

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

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 56784.540.1364** (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, три, шест, четири), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-3220-21.04.2016 г. на Началник на СГКК - Пловдив, с адрес на поземления имот: гр. Пловдив, п.к. 4000, бул. „Освобождение“, с площ: 10 633,00(десет хиляди шестстотин тридесет и три) квадратни метра, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, със стар идентификатор: 56784.540.1065 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, нула, шест, пет), с

номер по предходен план: част 540.106 (пет четири, нула, точка, едно, нула, шест), квартал 4 (четвърти), парцел У-550 (пети, отреден за имот с планоснимачен номер петстотин и петдесет), общ, обл. ф-ции. при съседни имоти с идентификатори: 56784.540.1148 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, едно, четири, осем). 56784.540.1365 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, три, шест, пет). 56784.540.1061 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, нула, шест, едно). 56784.540.1063 (пет, шест, седем, осем, четири, точка, пет, четири, нула, точка, едно, нула, шест, три).

## **1. Влияние на важните събития за „Недвижими имоти - София” АДСИЦ, настъпили през третото тримесечие на 2019 г. върху резултатите във финансовата справка.**

Към 31.12.2019 г. дружеството отчита общо **нетни приходи от продажби** в размер на 2 779 хил. лв. спрямо 25 717 хил. лв. за същия период на 2018 г., което представлява понижение на нетните приходи от продажби .

Към 31.12.2019 г. „Недвижими имоти - София” АДСИЦ отчита **печалба преди облагане с данъци** в размер на 444 хил.лв. спрямо печалба в размер на 862 хил.лв., за същия период на 2018 г.

## **2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „Недвижими имоти - София” АДСИЦ**

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

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

### ***Валутен риск***

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

### ***Ценови риск***

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

### ***Пазарен риск***

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

### ***Кредитен риск***

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

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

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

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

### ***Ликвиден риск***

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

### ***Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци***

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи, с изключение на предоставени инвестиции в краткосрочни банкови депозити. Затова приходите и

оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища. Лихвоносните активи (депозити в банки) са с фиксиран лихвен процент, който се запазва непроменен до падежа на съответния депозит. Доколкото депозитите са краткосрочни, рискът от негативни промени в лихвените равнища е лимитиран.

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

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

### **Управление на капиталовия риск**

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

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

#### **3. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица**

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

Към момента на изготвяне на тази информация сделките между свързани лица, за които Дружеството е уведомило своевременно обществеността, сключени през отчетния период на текущата финансова година не са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

#### **4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.**

Към момента на изготвяне на тази информация няма сведения за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.

30.01.2020 г.

За от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ:



Б. Николов – Председател на СД

И. Ярков – Изп. Директор