

Междинен доклад за дейността, съдържащ информация за важни събития, настъпили през тримесечието 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 (01.01.2017 г. - 31.12.2017 г.)

На 12.01.2017 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация, че на 09.01.2017 г. Холдинг Център АД, ЕИК 123103315, продава 31 000 бр. от притежаваните от него акции от капитала на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, с което участието му в капитала на дружеството се намалява от 56.78% на 52.01%.

На 12.01.2017 г. 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, както и лице изпълняващо 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 31 000 броя акции с право на глас. Датата на сделката е 09-01-2017, а цена на една акция – 4,65 лв или обща стойност на сделката 144 150,00 лв.

На 13.01.2017 г. 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, както и лице изпълняващо 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 2 000 броя акции с право на глас. Датата на сделката е 11-01-2017, а цена на една акция – 4,85 лв или обща стойност на сделката 9 700,00 лв.

„Недвижими имоти София“ АДСИЦ е публикувало информацията на фирмения си сайт.

На 21.03.2017 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация, че на 14.03.2017 г. ДФ „Конкорд фанд 1 Акции и облигации“, ЕИК 131502548, продава 8 000 бр. от притежаваните от него акции от капитала на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, с което участието му в капитала на дружеството се намалява от 5.77% на 4.54%.

За промяната в дяловото участие на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, същото е уведомено с писмо от ДФ „Конкорд фанд 1 Акции и облигации“, изпратено по електронен път на 16.03.2017 г.

На 31.03.2017 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация, че 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 **31.03.2017 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация, че на **30.03.2017 г.** се извърши лихвено плащане по облигационна емисия **ISIN код BG 2100012157**, издадена от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ.

Идентификация на емисията: ISIN код BG 2100012157, Брой облигации: 9 000 (девет хиляди); **Размер на облигационния заем:** € 9 000 000 (17 602 470 лв.); **Номинална стойност на емисията:** € 9 000 000; **Вид на облигациите:** обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми; **Срок/матуритет:** 7 /седем/ години или 2557 /две хиляди петстотин петдесет и седем/ дни; **Лихва:** 6,30% на годишна база, платима на 6 (шест) месеца;

На **30.01.2017 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен индивидуален финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2016 г.

На **31.03.2017 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен индивидуален одитиран финансов отчет към 31.12.2016 г.

На **03.05.2017 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2017 г.

На **18.05.2017 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за свикване на Редовно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите, което ще се проведе на 30.06.2017 г. от 11.00 часа в седалището на Дружеството в гр. София, район „Слатина“, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13.

На **06.06.2017 г.** в Недвижими имоти София АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014, съгласно което Иван Стоянов Янков – в качеството си на член на СД на Холдинг Център АД и вътрешно лице, както и лице изпълняващо 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 5 000 броя акции с право на глас. Датата на сделката е 01-06-2017, а цена на една акция – 5,00 лв или обща стойност на сделката 25 000,00 лв.

На **29.06.2017 г.** „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори Годишен доклад за дейността на Одитния комитет за отчетната 2016 г. във връзка с изискванията на чл.108 ал.1 т.9 от Закона за независимия финансов одит.

На **21.07. 2017 г.** в Недвижими имоти София АДСИЦ е постъпило уведомление по чл. 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014, съгласно което Иван Стоянов Янков –

в качеството си на член на СД на Холдинг Център АД и вътрешно лице, както и лице изпълняващо 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 19-07-2017, а цена на една акция – 4.50 лв или обща стойност на сделката 49 500,00 лв.

На 30.06.2017 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е провело общо събрание на акционерите от 11:00 часа в седалището на Дружеството в гр. София, район „Слатина“, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13.

На 21.07. 2017 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация, че на 19.07.2017 г. Холдинг Център АД, ЕИК 123103315, продава 11 000 бр. от притежаваните от него акции от капитала на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, с което участието му в капитала на дружеството се намалява от 52.01% на 49.24%.

На 26.07.2017 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация, че на 24.07.2017 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който продаде:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Витоша с площ от 2880 кв.м. (две хиляди осемдесет и осемдесет квадратни метра).
 2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Витоша с площ от 2561 кв.м. (две хиляди петстотин шестдесет и един квадратни метра).
- Общата продажна цена е 3 000 000 евро (три милиона евро) без включен ДДС.

На 01.08.2017 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация, че 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 15.08.2017 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността информация, че 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.

На 21.09. 2017 г. 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, както и лице изпълняващо 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 27 000 броя акции с право на глас. Датата на сделката е 14-09-2017, а цена на една акция – 5.20 лв или обща стойност на сделката 140 400,00 лв.

Във връзка с изискванията на чл.1486 от ЗППЦК на 02.11.2017 г. в „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е постъпило следното уведомление от Холдинг Център АД, ЕИК 123103315, че на 31.10.2017 г. продава 20 000 бр. от притежаваните от него акции от капитала на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ, с което участието му в капитала на дружеството се намалява от 49.24% на 42.01%.

Във връзка с изискванията на чл.17, параграф 1 от Регламент 596/2014 на 02.11.2017 г. 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, както и лице изпълняващо 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 20 000 броя акции с право на глас. Датата на сделката е 31-10-2017, а цена на една акция – 5.00 лв или обща стойност на сделката 100 000,00 лв.

С оглед изискването на разпоредбата на чл. чл. 796 от ЗППЦК и в срока съгласно разпоредбата на §60 от ДР на ЗППЦК (ДВ, бр: 62 от 2017 г.) на Недвижими имоти София АДСИЦ се издаде LEI код, както следва:

Наименование на ЮЛ на кирилица	Недвижими имоти София АДСИЦ
ЕИК	175163724
LEI код	8945006LF922EKCYGH46

На 28-12-2017 и се извърши плащане на лихва по облигационна емисия ISIN код BG 2100012157, издадена от «Недвижими имоти София» АДСИЦ.

Идентификация на емисията: ISIN код BG 2100012157, Брой облигации: 9 000 (девет хиляди); **Размер на облигационния заем:** € 9 000 000 (17 602 470 лв.); **Номинална стойност на емисията:** € 9 000 000; **Вид на облигациите:** обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми; **Срок/матуритет:** 7 /седем/ години или 2557 /две хиляди петстотин петдесет и седем/ дни; **Лихва:** 6,30% на годишна база, платима на 6 (шест) месеца;

1. Влияние на важните събития за „Недвижими имоти - София“ АДСИЦ, настъпили през четвъртото тримесечие на 2017 г. върху резултатите във финансовата справка.

Към 31.12.2017 г. дружеството отчита общо **нетни приходи от продажби** в размер на 8 029 хил. лв. спрямо 1 752 хил. лв. за същия период на 2016 г., което представлява повишение на нетните приходи от продажби.

Към 31.12.2017 г. „Недвижими имоти - София“ АДСИЦ отчита **печалба преди облагане с данъци** в размер на 1 003 хил. лв. спрямо печалба, за същия период на 2016 г. на стойност 1 543 хил. лв.

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 поддържане 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 задължияност, 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 задължияност. 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.

30.01.2018 г.

За „Недвижими имоти София“ АДСИЦ:

Б. Николов – Председател на СД

И. Ярков – Изп. Директор