

През 2014 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 31.12.2014 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Хил.лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	16,897.00	1. Текущи пасиви	4,251.00
2. Нетекущи активи	16,960.00	2. Дългосрочни кредити	26,190.00
Общо активи:	33,857.00	Общо пасиви:	30,441.00
Нетна стойност на активите (NAV)	3,416.00		

Капиталова структура

Хил.лв.	
Собствен капитал	3,416.00
Банкови заеми	26,190.00
Други текущи задължения	4,251.00

Към края на 2014 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 30 156 хил.лв. и се формира главно от получените кредити.

Към 31.12.2014 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 8,83 %.

18. 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 2014 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.

19. 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.

20. 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 Приложението към Годишния одитиран отчет на Дружеството за 2014 г.

21. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

На 13.05.2014 г. по партидата на „Недвижими имоти София” АДСИЦ в Търговския регистър към Агенция по вписванията са вписани промени, относно състава на членовете на Съвета на директорите на дружеството, като са заличени Ралица Николова Грозданова, Любомир Владимиров Павлов и Димитър Атанасов Георгиев, и са вписани следните физически лица за нови членове на Съвета на директорите – Татяна Любенова Петрова, Бегония Стефанова Трендафилова и Иван Стоянов Ярков.

22. 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:

Татяна Петрова - 3037,50 лв.

Иван Ярков - 3037,50 лв.

Бегония Трендафилова - 2308,11 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.

- Татяна Любенова Петрова - няма участия;
- Бегония Стефанова Трендафилова – няма участия;
- Иван Стоянов Ярков - Изпълнителен директор на „Холдинг Център” АД; Съдружник с 50% от капитала на Финансови и бизнес консултации ООД.

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2014г.

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

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

Към 31.12.2014 г. на Дружеството не са известни договорности в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

25. 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 31.12.2014 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

26. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

Директор за връзки с инвеститорите – Надя Русева Будинова.

Адрес за кореспонденция и телефон:

Гр. София бул. Тодор Александров 141 ет.9
+359 (2) /816 43 70
e-mail.. nis.adsiz@gmail.com

27. 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:

Последна цена	Промяна	Промяна проценти	Дневен обем (лева)	Последна сделка
4.05	▼0.45	▼10.00%	286 335	18 Март 2011 11:18

Цена на предходно затваряне	4.500	Дневен обем (% от капитала/акции)	10.88% / 70 700
Най-висока дневна цена	4.050	Средно дневен обем (лева/акции)	4 405 / 1 087
Най-ниска дневна цена	4.050	Пазарна капитализация	2 632 500
Най-висока 52-седмична цена	4.05	Брой емитирани акции	650 000

Най-ниска 52-седмична цена		4.05	P/E	-
52-седмично изменение	▼10.00%		P/B	0.77
Изменение от началото на годината	▼10.00%		Beta/Adj. Beta	- / -

	Цена	Към дата	Изменение спрямо				
			Начална	Минимална	Максимална	Средна	Последна
Начална	4.050	18.03.2011	-	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Минимална	4.050	18.03.2011	0.00%	-	0.00%	0.00%	0.00%
Максимална	4.050	18.03.2011	0.00%	0.00%	-	0.00%	0.00%
Средна	4.050	-	0.00%	0.00%	0.00%	-	0.00%
Последна	4.050	18.03.2011	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	-

28. 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 31.12.2014 г. основният капитал на дружеството възлиза на 650 000 лв. Неговата структура е както следва:

№ Вид на акционерите Бр. акционери Бр.акции

1. индивидуални участници 0
2. юридически лица 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.

Акционерът, който притежава над 5% от правата на глас в Общото събрание на Дружеството е ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД с 618150 броя акции, които представляват 95,10% 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 служители 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 служители 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:

- Татяна Любенова Петрова – 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.

29. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.

Няма настъпили важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

30. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към 31.12.2014 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2015 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. И през 2015 г. основна задача на корпоративното ръководство на „Недвижими имоти София” АД СИЦ бе 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 2015 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.

II. 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, спрямо общия размер на секюритизираниите представляват 11,96 %

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 текущи ремонти на обща стойност 3 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 30.12.2014 г. неплатените наеми към дружеството са в размер на 3 хил. лв., представляващи 1,41 % от търговските вземания, произтичащи по договори за отчетния период.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.

Корпоративното управление на „Недвижими имоти София” АДСИЦ се основава на следните основни принципи:

- Защита на правата на акционерите.
- Равнопоставено третиране на всички акционери, независимо от размера на участието им в капитала на дружеството и националната им принадлежност.
- Признаване правата на заинтересованите лица по закон.
- Разкриване на информация за дружеството и прозрачност.
- Отговорности на управителните органи.

През месец февруари 2012 г. беше актуализиран приетия през 2007 г. Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ). Дружеството е подписало декларация, че приема НККУ и ще извършва дейността си в съответствие с препоръките му. Спазването на НККУ е на принципа „Спазвай или обяснявай”.

В съответствие с изпълнение на изискванията на принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на дружеството и през 2014 г. беше насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната упредба и Устава на Дружеството, както и на разкриването на необходимата информация от „Недвижими имоти София” АДСИЦ, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и Наредбите, регламентиращи изискванията към публичните дружества

27.03.2015 г.

Председател на СД:

Татяна Петрова

Изпълнителен директор:

Иван Ярков