

**„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС”
АДСИЦ**

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

към 31.12.2013 г.

1. Към 31.12.2013 придобитите от дружеството недвижими имоти, чрез които се реализират приходи от наеми и продажби, са представени като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност 5 678 хил.лв.

За отчетния период дружеството е извършило замяна на недвижими имоти, а именно прехвърляне на собственост на апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс в гр.Банско в замяна на което е придобило собственост на 42.87% и.д.части от недвижим имот в гр.Велинград, обществено "Кольо Фичето" на стойност 540 хил.лв. Заменените недвижими имоти са, както следва: обекти в сграда Блок А: апартаменти 2, 4, 13, 32, 21, 22, 19, 11, и в Блок Б: апартаменти 7, 2, 13, 20, 17, както и паркоместа с номера 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 и 17.

Към 31.12.2013 г. дружеството притежава следните текущи активи:

- Разходи за бъдещи периоди в размер на 14 хил. лв.
- Паричните средства на дружеството са в размер на 249 хил. лв.
- Вземания от клиенти и доставчици в размер на 41 хил.лв.

1. Балансовата стойност на акционерния капитал е 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) лева.

През юли 2013 г. е извършено увеличение на капитала на дружеството чрез издаване на нови 450 000 (четиристотин и петдесет хиляди) броя безналични, поименни акции с номинална и емисионна стойност 1 (един лев). Увеличението на капитала е извършено чрез записване и придобиване на 450 000 броя акции с номинал 1 лев всяка, от „Ей Ен Ей Про“ ЕООД, с едноличен собственик на капитала и управител – Паскал Стаматов Дойчев.

В изпълнение на изискването на чл.247 от ТЗ Дружеството оповестява, че от членовете на съвета на директорите, акционерен капитал притежава изпълнителният директор Андон Николаев Атанасов, който е собственик на 13 000 броя акции от капитала, с номинал 13 000 лева, и представлява 1.09 % от общия размер на капитала. През отчетната 2013 г. не е имало придобиване или прехвърляне от членовете на съвета на директорите на акции и облигации на дружеството.

През 2013 г. "Емирейтс Пропъртис" АДСИЦ започна поетапно изплащане на възнагражденията на съвета на директорите, като на независимия член Владислав Людмилов Георгиев, беше изплатена сума в размер на 26 552.19 лева. Начислени са възнаграждения на съвета общо в размер на 86 хиляди лева.

Към 31.12.2013г. “ Емирейтс пропъртис ” АДСИЦ има формиран премиен резерв в размер на 74 хил. лв.

“Емирейтс пропъртис ” АДСИЦ няма дъщерни дружества, както и клонове.

2. Към датата на счетоводния отчет дружеството има дългосрочни задължения в размер 2409 хил.лв. Задълженията са както следва:

- инвестиционен кредит към ОББ АД – 2193 хил.лв.

- кредит за оборотни средства към Интернешънъл Асет Банк АД – 216 хил.лв. Договорът за кредитна линия No НД 852/25.10.2013 г. е с краен срок за издължаване – 31.10.2016 г.

3. Краткосрочните задължения на дружеството към датата на счетоводния отчет са както следва : кредит за оборотни средства към Интернешънъл Асет Банк АД – 78хил.лв. , 74 хил.лв търговски задължения, задължения към свързани предприятия в размер на 762 хил.лв., задължения към персонала и осигурителни задължения 169 хил.лв., данъчни задължения 24 хил.лв.

Сумите, отчетени по счетоводна сметка 602 „Разходи за външни услуги” на „Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г. са, както следва:

Нотариални. съдебни и държавни такси	1335.92
Счетоводно обслужван е	7200
Реклама.публикация	678.39
Застраховки	43.98
Електроенергия	27986.52
Проверка и заверка н а ГФО	1800
Такси Централен депо зитар	2126.63
Комисионна за плас.н а ценни книжа	500
Данъчна оценка	440
Правни услуги	100
Рег.пазар акции	600

Такси АВП	115
Такса поддр.рег.емис ия	1100.05
Такси общини	200
Такса КФН	1600
Банк.услуги	200
Такса оценка на имущ ество	500
Подобрения	8333.33
Други разходи	153.8
	55013.62
О Б Щ О	лева

Отчетените разходи по счетоводна сметка 606 „Разходи за данъци и такси“ през 2013 г. са, както следва:

Такса битови отпадъци	18795.32
Данък върху недвижим ите имоти	11369.47
Данъци - Плевен	19940
МДТ Банско	15431.83
О Б Щ О	65536.62

Не са отчитано счетоводни разходи за амортизации на дълготрайните активи предвид факта, че същите се отчитат като инвестиционни имоти.

Всички отчетени приходи през 2013 г. в размер на 187 хил.лева са от услуги, и са формирани от отдаване под наем на собствени недвижими имоти. Относителният дял на активите, отдадени за ползване, е в размер на 75% спрямо общия размер на секюритизираните активи.

4. Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Продажби			
Клиент	Вид сделка	30.12.2013	31.12.2012
Пи енд Пи Маунтин ЕАД	Възстановяване на пл.аванс	-1464	744
Пи екс Пи Инвест Про ЕАД	Аванси по дог.за прод.на недв.имот	200	0
Общо		882	882

Задължения към свързани предприятия		
	31.12.2013	31.12.2012
Аванси		
Пи енд Пи Маунтин ЕАД	3	1467
Пи енд Пи Маунтин ЕАД	38	22
Софхаусхоум ЕООД	389	389
Болкън Асет Мениджмънт – наем	0	68
Пи екс Пи Инвест Про ЕАД	200	
Фюжън Маркет ЕООД	130	
Витоша Пропъртис ЕООД - наем	2	
Общо	762	1946

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

7. . Към 31.12.2013 нетните приходи от продажби са в размер на 187 хил.лв.- наеми, което представлява 100 % от отчетените от дружеството приходи.

8. Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2013 г. е загуба в размер на 219 хил. лв, основната част от която се дължи на отчетените лихвени разходи, по повод на ползваните банкови финансираня от ТБ ОББ АД и Интернешънъл Асет Банк АД.

9. През 2013 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен за „Емирейтс Пропъртис” характер, както и не са извършвани сделки, водени извънбалансово.

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

1. преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено – към 31.12.2013 г. „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ не е изправено пред рискове, касаещи дейността. Стремешът на дружеството е генериране на бъдещи печалби и разширяване на дейността;

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

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

4. действията в областта на научноизследователската и развойната дейност – „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност през 2013 г.;

5. информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон - През юли 2013 г. е извършено увеличение на капитала на дружеството чрез издаване на нови 450 000 (четиристотин и петдесет хиляди) броя безналични, поименни акции с номинална и емисионна стойност 1 (един лев). Увеличението на капитала е извършено чрез записване и придобиване на 450 000 броя акции с номинал 1 лев всяка, от „Ей Ен Ей Про“ ЕООД, с едноличен собственик на капитала и управител – Паскал Стаматов Дойчев. Към 31.12.2013 г. „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ не притежава собствени акции. Дружеството е в стабилно финансово състояние, като към 31.12.2013 г. размерът на собствения му капитал е 2 466 хил.лева. През 2013 г. на независимия член на съвета на директорите Владислав Людмилов Георгиев са изплатени възнаграждения по договора за управление и контрол в размер на 26 хил.лева. През 2014 г. предстои поетапно изплащане на останалите възнаграждение на всички членове на съвета на директорите. През 2013 г. членовете на съвета на директорите не са придобивали и/или прехвърляли собствени акции. Към 31.12.2013 г. Андон Николаев Атанасов, изпълнителен член на съвета на директорите на „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ, притежава 13 000 броя акции, всяка с номинал от 1 /един/ лев, което представлява 1.09 % от общия размер на уставния капитал на дружеството. Членовете на съвета на директорите не участват в търговски дружества кат неограничено отговорни съдружници. Към 31.12.2013 г. Андон Николаев Атанасов притежава повече от 25 % от капитала на следните търговски дружества:

- БГ Строй ЕООД;

- Аксис Комюникейшън ЕООД;
- Реперите ЕООД;
- Фюжън Маркет ЕООД;
- Луминати ЕООД;
- Никаса Билдинг ЕООД;
- Бънч ЕООД;
- Фиора Трейд ЕООД;
- Флорком ЕООД;
- Клорел ЕООД;
- Фламин ЕООД;
- Еф Басар ЕООД;
- Епиона ЕООД;
- Формнект ЕООД;
- Сантело Трейд ЕООД;
- Сенрод ЕООД;
- Максре ЕООД;
- Соргар ЕООД;
- Северсет ЕООД;
- Ер Ес Велинград ЕООД;

Към 31.12.2013 г. Андон Николаев Атанасов участва в управлението като изпълнителен директор на следните търговски дружества:

- Пи енд Пи Маунтин ЕАД

Към 31.12.2013 г. Стамат Паскалев Дойчев притежава повече от 25 % от капитала на следните търговски дружества:

- Болкън Асет Мениджмънт ЕАД;
- Билдинг Корпорейшън ЕООД, чрез Болкън Асет Мениджмънт ЕАД;
- Бул Моби ЕООД;

Към 31.12.2013 г. Стамат Паскалев Дойчев участва в управлението като изпълнителен директор или член на съвета на директорите на следните търговски дружества:

- Болкън Асет Мениджмънт ЕАД;
- Билдинг Корпорейшън ЕООД, чрез Болкън Асет Мениджмънт ЕАД;
- Бул Моби ЕООД;

- Зет Пропъртис АД;
- Гейминг Сентър АД;
- Имобайл АД.

Към 31.12.2013 г. Владислав Людмилов Георгиев не притежава повече участие в търговски дружества, и не участва в управлението на други търговски дружества.

През 2013 г. не са сключвани договори по чл.240б от Търговския закон. Планираната стопанска политика през 2015 г. предвижда развитие на дейността на „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ, с цел увеличаване на размера на собствения капитал на дружеството.

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

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

- а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането, и
- б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

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

Информация по чл.100н, (7) от ЗППЦК:

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

3. мерките, които се предприемат за преодоляване на причините по т. 2, и за изпълнение на програмата за добро корпоративно управление;
4. преоценка на програмата и предложения за нейната промяна с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в дружеството – през 2015 г. ще бъде направена преоценка на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление с цел подобряване на прилагането на стандартите, при необходимост от такова.;
5. друга информация, определена с наредба.

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

Не са извършвани промени в съвета на директорите през 2013 г., като към 31.12.2013 г., те са в състав: Андон Николаев Атанасов, Стамат Паскалев Дойчев и Владислав Людмилов Георгиев.

Допълнителна информация:

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно

1. основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочванена техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година - Към 31.12.2013 придобитите от дружеството недвижими имоти, чрез които се резлизират приходи от наеми и продажби, са представени като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност 5 678 хил.лв.

За отчетния период дружеството е извършило замяна на недвижими имоти, а именно прехвърляне на собственост на апартаменти, находящи се в апартаментен комплекс в гр.Банско в замяна на което е придобило собственост на 42.87% и.д.части от недвижим имот в гр.Велинград, общежитие "Кольо Фичето" на стойност 540 хил.лв. Заменените недвижими имоти са, както следва: обекти в сграда Блок А: апартаменти 2, 4, 13, 32, 21, 22, 19, 11, и в Блок Б: апартаменти 7, 2, 13, 20, 17, както и паркоместа с номера 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 и 17.

Към 31.12.2013 г. дружеството притежава следните текущи активи:

- Разходи за бъдещи периоди в размер на 14 хил. лв.
- Паричните средства на дружеството са в размер на 249 хил. лв.
- Вземания от клиенти и доставчици в размер на 41 хил.лв.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или

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

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

4. 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 емитентът 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 – през периода няма сключвани сделки, които се отклоняват от пазарните условия. Дружеството оповестява следните свързани лица:

Продажби			
Клиент	Вид сделка	30.12.2013	31.12.2012
Пи енд Пи Маунтин ЕАД	Възстановяване на пл.аванс	-1464	744
Пи екс Пи Инвест Про ЕАД	Аванси по дог.за прод.на недв.имот	200	0
Общо		882	882

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година - През 2013 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен за „Емирейтс Пропъртис” характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел,

посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента – през 2013 г. не са извършвани сделки, водени извънбалансово.

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

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения. - инвестиционен кредит към ОББ АД – 2193 хил.лв. с краен срок за погасяване – 16.12.2017 г.

- кредит за оборотни средства към Интернешънъл Асет Банк АД – 216 хил.лв. Договорът за кредитна линия No НД 852/25.10.2013 г. е с краен срок за издължаване – 31.10.2016 г.

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

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

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

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията,

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

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

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

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

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година - Не са извършвани промени в съвета на директорите през 2013 г., като към 31.12.2013 г., те са в състав: Андон Николаев Атанасов, Стамат Паскалев Дойчев и Владислав Людмилов Георгиев.

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

а) получени суми и непарични възнаграждения - ; През 2013 г. „Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ започна поетапно изплащане на възнагражденията на съвета на директорите, като на независимия член Владислав Людмилов Георгиев, беше изплатена сума в размер на 26 552.19 лева. Начислени са възнаграждения на съвета общо в размер на 86 хиляди лева.

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

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

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

състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите. акционерен капитал притежава изпълнителният директор Андон Николаев

Атанасов, който е собственик на 13 000 броя акции от капитала, с номинал 13 000 лева, и представлява 1.09 % от общия размер на капитала. През отчетната 2013 г. не е имало придобиване или прехвърляне от членовете на съвета на директорите на акции и облигации на дружеството.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери – на дружеството не са известни подобни договорености.

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

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

Ръководител:



"ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ
СОФИЯ
EMIRATES PROPERTIES ADSIC
SOFIA

/ Андон Атанасов /