

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

по чл. 100о, ал. 4 от ЗАКОНА за публично предлагане на ценни книжа и по чл. 12, ал. 1 и ал. 3 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначалното и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

за периода 01.10.2021 г. - 31.12.2021 г. и с натрупване от 01.01.2021 г. до 31.12.2021 г.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в България по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството е регистрирано в Търговски регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 175163724.

„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. на Комисията за финансов надзор „Недвижими имоти София” АДСИЦ е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа.

1. Информация за важни събития, настъпили през четвърто тримесечие на 2021 г. и с натрупване от началото на финансовата година

На 18.02.2021 г. от 11.00 часа местно време (08:00 UTC) в гр. София, бул. "Христо Ботев" № 57 „Недвижими имоти София” АДСИЦ проведе извънредно общо събрание на акционерите.

На 08.03.2021г. от 11.00 ч., на адрес гр. София, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет. 1, офис 3 се проведе Общо събрание на облигационерите.

На 17.03.2021 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността, че:

Дружеството не е извършило лихвеното и главнично плащане по облигационна емисия ISIN код BG 2100012157, дължими към 16.03.2021 г

На 19.03.2021 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е извършило дължимо към 16.03.2021 г. плащане на главница и лихва по облигационна емисия ISIN код BG 2100012157

На 29.03.2021 г. Във връзка с изискванията на чл.17, параграф 1 от Регламент 596/2014 „Недвижими имоти София” АДСИЦ е уведомило за 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- предоставяне в заем на ценни книжа 163 000 бр. от емисия BG1100101069 на цена 4,16. Датата на сделката е 26-03-2021 год.

На 29.04.2021 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2021 г. и отчет на емитент на облигации за първо тримесечие на 2021 г.

На 25.05.2021 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило покана за свикване на общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите.

На 28.06.2021 г. от 16.00 ч. местно време (13:00 UTC), на адрес гр. София, ул. Георги С. Раковски № 132, вх. А, ет. 1, офис 3 „Недвижими имоти София” АДСИЦ проведе Общо събрание на акционерите.

На 21.07.2021 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите и материали за събранието на акционерите.

На 29.07.2021 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за второ тримесечие на 2021 г. и отчет на емитент на облигации за второ тримесечие на 2021 г.

На 24.08.2021 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е провело извънредно общо събрание на акционерите.

На 21.09.2021 г. Във връзка с изискванията на чл.17, параграф 1 от Регламент 596/2014 „Недвижими имоти София” АДСИЦ е уведомило за постъпило уведомление по чл 19, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014, съгласно което Иван Стоянов Ярков и Борис Михайлов Николов – в качеството им на членове на СД на "Холдинг Център" АД и на вътрешни лица, както и лица изпълняващи ръководни функции в публичното дружество, уведомяват за сключени от тях сделки от името и за сметка на юридическото лице - "Холдинг Център" АД, а именно: разпореждане (затваряне на репо сделка) с 163 000 броя акции от капитала на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, както и разпореждане (отваряне на репо сделка) с 163 000 броя акции от капитала на „Недвижими имоти София” АДСИЦ. Датата на сделките е 20-09-2021г., а цената на една акция съответно 4.16 лв./бр. и 4.323 лв./бр.

На 01.11.2021 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за трето тримесечие на 2021 г. и отчет на емитент на облигации за трето тримесечие на 2021 г.

На 16.11.2021 г. с Решение № 827- ДСИЦ / 16.11.2021 г. Комисията за финансов надзор е издала одобрение на Правилата за управление на рисковете на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ при участия в учредяването или придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

На 06.12.2021 г. Във връзка с изискванията на чл.17, параграф 1 от Регламент 596/2014 „Недвижими имоти София“ АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността, че на 03.12.2021 г. Дружеството е продало на „Кауфланд България ЕООД енд КО КД“ правото на собственост върху следните недвижими имоти:

1. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2378**, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, бул. Г.М. Димитров“, с площ от 14 207 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за обект комплекс за научна и проектантска дейност, за сумата от 10 953 189 евро без ДДС;
2. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2323**, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, бул. Г.М. Димитров“, с площ от 640 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за обект комплекс за научна и проектантска дейност, за сумата от 25 542 евро без ДДС;
3. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2325**, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, с площ от 515 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, за сумата от 19 940 евро без ДДС;
4. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.802.2371**, находящ се в гр. София, район „Изгрев“, с площ от 34 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, за сумата от 1 329 евро без ДДС.

Продажната цена за придобиването на право на собственост върху гореописаните имоти е изплатена изцяло от купувача.

На 14.12.2021 г. с Решение № 898- ДСИЦ / 14.12.2021 г. Комисията за финансов надзор е издала одобрение на промени в Устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ.

На 20.12.2021 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ със съдействието на Централен депозитар АД е извършено изплащане на дивидент за финансовата 2018 г. в размер на 158 хил. лв.

Дружеството не е извършвало други сделки за покупка или продажба на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на активите след датата на изготвяне на междинния финансов отчет.

През отчетния период Дружеството не е извършило строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

2. Влияние на важните събития за „Недвижими имоти - София“ АДСИЦ, настъпили през четвърто тримесечие на 2021 г. върху резултатите във финансовата справка

Към 31.12.2021 г. дружеството отчита общо **нетни приходи от продажби** в размер на 22 598 хил. лв. спрямо 1 067 хил. лв. за същия период на 2020 г., което представлява повишение на нетните приходи от продажби.

Отдадените под наем активи към 31.12.2021 г. представляват 49,63 % от общия размер на активите на Дружеството.

Към 31.12.2021 г. няма неплатени наеми към Дружеството.

3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „Недвижими имоти София” АД СИЦ

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 задължнялост и регистрация в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията.

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.

4. 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 няма сведения сделките, сключени през отчетния период между свързани лица, за които Дружеството е уведомило свосвременно обществеността, да са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

Промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през отчетния период

Подписан е анекс за прекратяване на предварителен договор от 2017 г. за покупко-продажба на недвижим имот с Холдинг Център АД. Съгласно клаузите в предварителния договор и анексите към него, Дружеството следва да възстанови на купувача сума в размер на 770 хил. лв. Към 31.12.2021 г. разчетите между дружествата са уредени.

5. 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.

6. Информация по чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК

Междинният финансов отчет на дружеството към 31.12.2021 г. не е заверен и не му е извършен преглед от регистриран одитор.

28.01.2022 г.

За „Недвижими имоти София“ АДСИЦ:


.....
Б. Николов – Председател на СД


.....
И. Ярков – Изпълнителен директор