

„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2014 г.

Март 2015 г.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

История и развитие на емитента

Юридическо и търговско наименование на емитента - търговското наименование на Дружеството е „Недвижими имоти София” АДСИЦ, което се изписва на чужд език „REAL ESTATE SOFIA REIT”. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). Наименованието на Дружеството не е променяно.

Мястото на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер – Дружеството е регистрирано с Решение № 1 от 27.10.2006 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 12625/2006 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е пререгистрирано в Търговски регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 175163724.

Датата на създаване и продължителността на дейността на емитента, с изключение на случая, когато е за неопределен период - „Недвижими имоти София” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 12.10.2006 г., като съществуването му не е ограничено със срок.

Седалище и правна форма на емитента, законодателството съгласно, което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на неговото седалище според устройствения му акт (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според устройствения му акт):

Седалище и адрес на управление - гр. София, п.к. 1574, район Слатина, бул. „Проф. Цветан Лазаров” № 13

Правна форма - Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си – българско

Държава на регистрация – Република България

Телефон – 816 43 70

Електронен адрес (e-mail) – nis.adsiz@gmail.com

Електронна страница в Интернет (web-site) - <https://sites.google.com/site/nisadsic/>

Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента –

- „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. Комисията за финансов надзор вписва „Недвижими имоти София” АДСИЦ като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор;

- „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е било преобразувано;

- „Недвижими имоти София” АДСИЦ няма дъщерни дружества, и преобразуване и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана;

- не е придобивано или разпореждано с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;

- срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества, тъй като такива не са учредявани;

- предметът на дейност на Дружеството (съответно, предоставените от последното услуги) не е претърпял никакво изменение;

- на 10.12.2013 г. „Холдинг Център” АД придобива 100% (650 000 бр. акции с номинал 1 лв.) от капитала на „Недвижими имоти София” АДСИЦ. Към 10.04.2014 г. акционерната структура на дружеството отново е променена – собствениците на капитала са две юридически лица - „Холдинг Център” АД, притежаващо 618 150 бр. акции, представляващи 95,1% от капитала на дружеството.

2. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО

Въпреки че инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер инвестиции, има множество рискове относими и към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е „Недвижими имоти София” АДСИЦ.

Рискове при инвестирането в недвижими имоти

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които биха могли да повлияят неблагоприятно върху дейността на дружеството, съответно върху инвестицията в ценни книжа на „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени:
- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти
- Намаление на равнището на наемите
- Увеличаване на цените на строителството
- Повишение на застрахователните премии;
- Забава при придобиването на имоти;
- Неликвидни инвестиции;
- Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти;
- Свободни имоти и необходимост от преустройство;
- Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти;
- Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране;
- Непокрити от застраховка загуби;
- Напускане на ключови служители.

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способността на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Общи рискове.

Общите рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние..

Към общите рискове се отнасят:

- Неблагоприятни промени в законодателството;
- Финансиране на инвестициите в недвижими имоти;
- Риск от забавен икономически растеж;
- Кредитен риск;
- Валутен риск;
- Инфлационен риск;
- Политически риск;
- Други системни рискове.

Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Инвестиционни цели на „Недвижими имоти София” АДСИЦ

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели:

- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

„ Недвижими имоти София” АДСИЦ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти. Придобиването на нови недвижими имоти може да става посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО.

1. На 26.06.2014 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко продажба, по силата на който придоби: Сграда административна 2 (две) -

масивна стоманено - бетонова монолитна рамкова конструкция на два етажа, плюс частичен полуподземен етаж, застроена площ 365 кв.м., разгъната застроена площ от 730 кв.м., застроена площ на полуподземния етаж 92 кв.м., построена в Урегулиран поземлен имот (УПИ) II - втори за администрация, складове и обслужваща дейност, в кв. 1, по плана на гр. София, местност „Дианабад”, с административен адрес: бул. „Г.М.Димитров” № 12, целият с площ от 10750 кв.м. Сградата е закупена без земята.

2. На 27.06.2014 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко продажба, по силата на който придоби:

- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXVI (парцел двадесет и шести), отреден за административно обслужващи дейности, складове и гаражи от квартал 1 (едно) по действащ регулационен план на м. „Дианабад”, Столична община, район „Изгрев“, с площ по графични данни от 1485 кв.м., а съгласно доказателствен документ за собственост - Констативен нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижими имоти - с пространство от 1458 кв.м., ведно с находяща се върху имота ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА, състояща се от част склад с разгъната застроена площ от 638 кв.м. и от част дърводелска работилница с разгъната застроена площ от 138 кв.м., и обща разгъната застроена площ от 770 кв.м.
- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXVIII (парцел двадесет и осми), отреден за паркинг от квартал 1 (едно) по действащ регулационен план на м. „Дианабад”, Столична община, район „Изгрев“, с площ по графични данни от 747 кв.м.
- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXX (парцел тридесети), отреден за администрация и офиси от квартал 1(едно) по действащ регулационен план на м. „Дианабад”, Столична община, район „Изгрев“, с площ по графични данни от 567 кв.м., заедно с построената върху него АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа с разгъната застроена площ от 1820 кв.м.
- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II (втори), за администрация, складове и обслужваща дейност, в квартал 1 (едно), по плана на гр. София, местност „Дианабад”, с административен адрес: бул. „Г.М.Димитров“ № 12, целият с площ от 10750 кв.м., заедно със следните застроени в този урегулиран поземлен имот сгради, а именно:
 - СГРАДА АДМИНИСТРАТИВНА №1, на четири етажа, плюс полуподземен етаж, застроена площ от 637 кв.м., разгъната застроена площ 2548 кв.м., застроена площ на полуподземен етаж 637 кв.м.
 - ПРОХОД МЕЖДУ АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА № 1 и АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА № 2, частично на два етажа, плюс полуподземен етаж, застроена площ от 57 кв.м., разгъната застроена площ от 114 кв.м.
 - СГРАДА - ЗАГОТОВКА МАТЕРИАЛИ, на един етаж, застроена площ от 222 кв.м.
 - СГРАДА СТРОИТЕЛНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ (Механика на скалите), на един етаж, застроена площ от 219 кв.м.
 - СГРАДА РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА - два броя масивни едноетажни сгради, от които едната частично надстроена с втори етаж, застроена площ 671 кв.м., разгъната застроена площ 758 кв.м.
- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXIX (двадесет и девет) за администрация и офиси, в квартал 1 (едно), по плана на гр. София, местност Дианабад София, с административен адрес бул. „Г.М.Димитров“ № 14, целият с площ от 547 кв.м., със застроената в него Административна сграда на три етажа плюс полуподземен етаж,

застроена площ от 255 кв.м., разгъната застроена площ 765 кв.м., застроена площ на полуподземния етаж 255 кв.м.

3. На 30.07.2014 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко продажба, по силата на който придоби: Недвижими имоти, построени върху УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II (втори), за администрация, складове и обслужваща дейност, в квартал 1 (едно), по плана на гр. София, местност “Дианабад”, с административен адрес: гр. София, бул. „Г.М.Димитров“ № 12 (дванадесет), целият с площ от 10750 кв.м. (десет хиляди седемстотин и петдесет квадратни метра), при граници на УПИ: изток - бул. „Г.М.Димитров“, запад - локална улица, север - УПИ XIV и УПИ XV, юг- УПИ XXVI, УПИ XXVIII и УПИ XXX, а именно:

- 1.Сграда - Каменорезачна, конструкция - носещи тухлени стени с отделни стоманенобетонени елементи, построена през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 108 кв.м. (сто и осем квадратни метра),
- Навес № 1 (едно), конструкция- носещи тухлени стени, построен през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 62 кв.м. (шестдесет и два квадратни метра),
- Навес Склад № 1 (едно), конструкция - тухлени стени с отделни стоманенобетонени елементи, построен през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 208 кв.м. (двеста и осем квадратни метра),
- Навес Склад № 2 (две), полумасивна сграда, долепена до Сграда каменорезачна и Сграда-Навес, конструкция тухлени стени, построена през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 61.00 кв.м. (шестдесет и един квадратни метра),
- Сграда лабораторна - метална конструкция с ограждащи екструдирани панели, построена през 1975 г., на два етажа, със застроена площ от 31 кв.м. (тридесет и един квадратни метра), с разгъната застроена площ от 62.00 кв.м. (шестдесет и два квадратни метра),
- Сграда лабораторна- метална конструкция, построена през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 221 кв.м. (двеста двадесет и един квадратни метра),
- Сграда Оксигенов апарат - конструкция тухлени стени, построена през 1975 г., на един етаж, със застроена площ 16.00 кв.м. (шестнадесет квадратни метра),
- Сграда Взривни материали - конструкция тухлени стени, построена през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 19.00 кв.м. (деветнадесет квадратни метра),
- Сграда Складове - Навес склад, конструкция- носещи тухлени стени и метална конструкция, построен през 1975 г., на един етаж, със застроена площ от 439 кв.м. (четирисотин тридесет и девет квадратни метра),
- Сграда незавършено строителство, на два етажа, в близост до Сграда Лабораторна, без строителни книжа, без посочена площ в доказателствения документ за собственост, а съгласно удостоверение за данъчна оценка на площ от 110.70 кв.м. (сто и десет цяло и седемдесет стотни квадратни метра),

Сгради Метален Навес и Масивни сгради Складове - съставляващи навес и пристройки, масивни сгради, конструкция - носещи тухлени стени и метална конструкция, построени през 1975 г., на един етаж, със застроена площ 288.00 кв.м. (двеста осемдесет и осем квадратни метра).

4. На 28.11.2014 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко продажба, по силата на който придоби:

- УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ IV – за жилищно строителство /четвърти - отреден за жилищно строителство/, с площ от 2850 кв.м. /две хиляди

осемстотин и петдесет квадратни метра/ от квартал 257 /двеста петдесет и седем/, местност „Павлово-Бъкстон“, по плана на град София

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер № 610 /шестстотин и десет/, с площ от 2550 кв.м. /две хиляди петстотин и петдесет квадратни метра/ от квартал № 257 /двеста петдесет и седем/, местност „Павлово-Бъкстон“ по плана на град София.

5. На 28.11.2014 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупко продажба, по силата на който придоби: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ XXXIV /тридесет и четвърти/ - за училище, с площ от 1977 кв.м. /хиляда деветстотин седемдесет и седем квадратни метра/, в квартал № 265 /двеста шестдесет и пет/, по план за регулация на град София, квартал „Павлово“, местност „Павлово-Бъкстон“.

6. През 2014 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключва предварителен договор за покупко-продажба на следните недвижими имоти:

- Самостоятелен обект в сграда с предназначение гараж, с площ от 46.27 кв.м. (четиридесет и шест цяло и двадесет и седем стотни кв.м.), находяща се в гр. Враца;
- Незастроено дворно място с площ от 645 кв.м. (шестстотин четиридесет и пет квадратни метра), находящо се в с. Професор Иширково;
- Три самостоятелни обекта в сграда с предназначение – гараж, всеки с площ от 19.68 кв. м., находящи се в гр. Русе;
- Самостоятелен обект, представляващ банков офис, находящ се в гр. Завет, с обща застроена площ на първия етаж от 145,81 (сто четиридесет и пет цяло и осемдесет и една стотни) квадратни метра, а на подземния етаж със застроена площ от 96,00 (деветдесет и шест) квадратни метра, заедно с припадащите се идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата;
- Самостоятелен обект в сграда с предназначение банков офис, находящ се в гр. Кубрат, със застроена площ от 90 кв.м.;
- Самостоятелен обект със застроена площ от 72.53 (седемдесет и две цяло и петдесет и три стотни) квадратни метра, находящ се на първи етаж на масивна триетажна сграда, находяща се в гр. Исперих;
- Два броя масивен гараж, всеки със застроена площ от 17.50 (седемнадесет цяло и петдесет стотни) квадратни метра, находящи се в гр. Пазарджик;
- Магазинно помещение от 93 кв. метра, находящо се в гр. Тутракан, заедно със складово помещение от 24 кв. метра;
- имот с площ от около 220 (двеста и двадесет) квадратни метра, заедно с построената в него двуетажна масивна жилищна сграда, представляваща паметник на културата, със застроена площ от около 200 (двеста) квадратни метра, находящи се в гр. Видин;
- Самостоятелен обект в сграда с предназначение „За делова и административна дейност“ с площ от 134.00 кв.м. (сто тридесет и четири квадратни метра), Самостоятелен обект в сграда с предназначение „За търговска дейност“ с площ от 86.00 кв.м. (осемдесет и шест квадратни метра), Сграда с предназначение „Друг вид производствена, складова, складова, инфраструктурна сграда“ с площ от 18.00 кв.м. (осемнадесет квадратни метра), Сграда с предназначение „Хангар,

депо, гараж” с площ от 21.00 кв.м. (двадесет и един квадратни метра), и Сграда с предназначение „Хангар, депо, гараж” с площ от 22.00 кв.м. (двадесет и два квадратни метра), находящи се в гр. Гоце Делчев;

- Самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Мъглиж, с предназначение за търговска дейност с площ от 144.30 кв.м. (сто четиридесет и четири цяло и тридесет стотни кв.м.). Съгласно документа за собственост имотът представлява: Кафе – сладкарница, състояща се от търговска зала и обслужващи помещения на приземно ниво;
- Едноетажна масивна сграда, находяща се в гр. Тополовград, със застроена площ от 178 кв.м. (сто седемдесет и осем квадратни метра), предназначена за банков офис;
- Банков офис на две нива, с обща застроена площ от 112.90 (сто и дванадесет цяло и деветдесет стотни) кв. метра, от която 56.45 (петдесет и шест цяло и четиридесет и пет стотни) кв. метра на партерния етаж, предназначен за салон за банкови операции и 56.45 (петдесет и шест цяло и четиридесет и пет стотни) кв. метра на сутеренния етаж, предназначен за помещение за охрана и трезор, находящ се в град Чирпан;
- Недвижим имот, находящ се в град Плевен, а именно 519.98/751 ид.ч. (петстотин и деветнадесет цяло и деветдесет и осем стотни върху седемстотин петдесет и едно идеални части) от поземлен имот ведно с цялата построена в имота сграда със застроена площ от 408 кв.м. (четиристотин и осем квадратни метра), брой етажи - 6 (шест), предназначение: Административна, делова сграда;
- Поземлен имот с площ на имота по кадастрална карта - 506 кв.м. (петстотин и шест кв.м.), находящ се в гр. Пловдив;
- Самостоятелен обект в сграда - банков офис със застроена площ от 50.00 (петдесет) квадратни метра, и сервизно помещение, със застроена площ от 146,40 (сто четиридесет и шест цяло и четиридесет стотни) квадратни метра находящ се в гр. Берковица;
- Магазинно помещение със застроена площ от 108 (сто и осем) квадратни метра, находящо се в град Първомай, заедно с прилежащото му избено помещение, застроено на площ от 42.42 (четиридесет и две цяло и четиридесет и две стотни) квадратни метра;
- Партерен етаж, находящ се в гр. Севлиево, с площ от 236.64 (двеста тридесет и шест цяло и шестдесет и четири стотни) кв. м., който етаж се състои от кабинет, пет стаи за персонал, три помещения за каси, хранилище, помещение за ценности, оперативен салон, стая за охрана, стая за чистачка, помещение за бюфет – кафе и сервизни помещения; ведно с котелно пемещение с полезна площ от 28.94 (двадесет и осем цяло и деветдесет и четири стотни) кв. м., помещение за архива, с полезна площ от 4.65 (четири цяло и шестдесет и пет стотни) кв.м., както и 18.769 % (осемнадесет цяло и седемстотин шестдесет и девет хилядни) идеални части от общите части на сградата и съответното право на строеж върху държавна земя.
- Три помещения с обща площ от 45 кв. метра, съставляващи част от приземен етаж на административна сграда, находяща се в село Стоките;
- Апартамент, находящ се в гр. Бобов дол, етаж партерен, състоящ се от спалня, дневна, кухня, входно антре и сервизни помещения със застроена площ от 60.16 квадратни метра, ведно с прилежащите: таванско помещение с полезна площ 7.21 квадратни метра и избено помещение с полезна площ 16.65 квадратни

метра, ведно с 2,824% идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху държавно дворно място;

- Партерен етаж със застроена площ от 108 кв. м., ведно със съответното право на строеж, находящ се в триетажна масивна жилищна сграда в гр. Сандански.
- ¼ (една четвърт) идеални части от недвижим имот, находящ се в гр. Мадан, представляващ поземлен имот целият с площ от 1 653 (хиляда шестстотин петдесет и три) квадратни метра, ведно с приземен етаж със застроена площ от 663 /шестстотин шестдесет и три/ квадратни метра и първи етаж със застроена площ от 724 (седемстотин двадесет и четири) квадратни метра от построената в имота масивна административна сграда;
- Самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Рудозем, с площ от 126.89 (сто двадесет и шест цяло и осемдесет и девет стотни) квадратни метра, с предназначение – за склад; Самостоятелен обект в сграда с предназначение: за обществено хранене с площ от 889.81 (осемстотин осемдесет и девет цяло и осемдесет и една стотни) квадратни метра;
- Самостоятелен обект със застроена площ от 148,50 кв. метра от партерния етаж на четириетажна масивна сграда, находяща се в гр. Троян;
- Поземлен имот, находящ се в гр. Дупница, с площ по графични данни от 388 (триста осемдесет и осем) квадратни метра, с предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване – ниско застрояване;
- Търговско помещение с площ от 82,00 (осемдесет и два) квадратни метра, намиращо се на втори етаж на търговска сграда в с. Лесидрен, която е застроена в парцел с площ от около 954 квадратни метра, както и 1/10 идеална част от парцела и общите части на сградата;
- Четириетажна административна сграда, находяща се в гр. Ловеч, със застроена площ от 226 (двеста двадесет и шест) кв.м.

5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Обобщени финансови отчети.

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2013 г. и към 31.12..2014 г.

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	2014 г.	2013 г.
ОБЩО АКТИВИ	33 857	1
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	3 416	(123)
Б.НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	26 190	
В.ТЕКУЩИ ПАСИВИ	4 251	124
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	33 857	1

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2014 г. стойността на активите възлиза на 33 857 хил.лв.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
Към 31.12.2014 г.

В хиляди лева

	2014 г.	2013 г.
I. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА		
Приходи от продажби	158	10 271
Балансова стойност на продадените активи	-	(8 522)
Други приходи	52	2 300
БРУТНА ПЕЧАЛБА	210	4 049
II. РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА	(142)	(72)
Разходи за външни услуги	(65)	(22)
Разходи за амортизация	(56)	-
Разходи за възнаграждения	(18)	(47)
Разходи за осигуровки	(2)	(3)
Други разходи	(1)	-
РЕЗУЛТАТ ОТ ДЕЙНОСТТА	68	3 977
III. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	(417)	(149)
Разходи за лихви	(322)	(147)
Банкови комисионни	(95)	(1)
Отрицателни курсови разлики	-	(1)
ПЕЧАЛБА /ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА	(349)	3 828
Печалби от преоценки на активи	3 888	-
ДРУГ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	3 888	-
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	3 539	3 828

Финансови показатели

	31.12.2014	31.12.2013
Показатели Финансова автономност		
коэффициент на финансова автономност = собствен капитал/привлечени средства	0.11	-0.99
коэффициент на задлъжнялост = привлечен капитал/собствен капитал	8.91	-1.01

Показатели за рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	-1.66	0.37
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	-0.1	-31.12
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	3.97	0.008
Коефициент на абсолютна ликвидност	3.97	0.008

6. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е недвижими имоти закупени или изградени с цел продажба или отдаване под наем.

Дружеството притежава динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти.

Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от отдадените за управление (под наем) недвижими имоти спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа съответно в т. „Информация за общите приходи по категория дейност” и т. „Информация за общите приходи по географски принцип”.

7. 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 ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.

Информация за общите приходи по категория дейност.

Приходи от дейността

	31.12.2014	31.12.2013
В хиляди лева		
Приходи от продажба на недвижими имоти	-	10 271
Приходи от продажба на услуги	158	-
Други приходи	52	2 300
ОБЩО:	210	12 571

Като дружество със специална инвестиционна цел основния продукт, който предлага „Недвижими имоти София” АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на притежавани от Дружеството недвижими имоти.

Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Информация за сключените големи сделки на Дружеството се съдържа в т. 4 Портфейл на „Недвижими имоти София” АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.

9. 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 ДРУЖЕСТВОТО 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.

Не са сключвани сделки между емитента и свързани лица.

„Недвижими имото София” АДСИЦ не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО 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 2014 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2014 г. няма сделки, водени извънбалансово.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.

Дружеството няма дялове участия и инвестиции в дялови ценни книжа. Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в т. Портфейл на дружеството.

През 2014 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на банкови кредити

13. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ е сключило договори за кредити за закупуване на недвижимите имоти, посочени в т.4 Портфейл на Дружеството, които са обезпечени със придобитите недвижими имоти.

Към 31.12.2014 г. нетекущите търговски и други задължения на „Недвижими имоти София” АДСИЦ включват:

Краткосрочни задължения

<i>В хиляди лева</i>	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>
<i>Данъчни задължения</i>	-	52
<i>Задължения към доставчици</i>	4	-
<i>Получени аванси</i>	18	-
<i>Задължение към персонала</i>	2	-
<i>Задължения по получени заеми</i>	4 128	-
<i>Други краткосрочни задължения</i>	99	72
<i>ОБЩО:</i>	<i>4 251</i>	<i>124</i>

Дългосрочни задължения

<i>В хиляди лева</i>	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>
<i>Задължения по банкови заеми</i>	<i>26 190</i>	<i>-</i>
ОБЩО:	26 190	-

14. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

Към 31.12.2014 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2014 г. нетекущите търговски и други вземания на „Недвижими имоти София” АДСИЦ включват:

Търговски и други вземания

<i>В хиляди лева</i>	<i>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>
<i>Вземания от клиенти</i>	<i>3</i>	<i>-</i>
<i>Предоставени аванси</i>	<i>15 267</i>	<i>-</i>
<i>Данъци за възстановяване</i>	<i>1 602</i>	<i>-</i>
ОБЩО:	16 872	-

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа през отчетния период.

16. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Ръководството на „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2014 г.

17. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ

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.

Информацията 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” АДСИЦ 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