

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.
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>33 857</b>	<b>1</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>3 416</b>	<b>(123)</b>
<b>Б.НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>26 190</b>	
<b>В.ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>4 251</b>	<b>124</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>33 857</b>	<b>1</b>

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

**Финансови показатели**

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

<b>Показатели за рентабилност</b>		
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	-1.66	0.37
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	-0.1	-31.12
<b>Показатели за ликвидност</b>		
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

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

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” АД СИЦ 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” АД СИЦ включват:

***Краткосрочни задължения***

<b><i>В хиляди лева</i></b>	<b><i>31.12.2014</i></b>	<b><i>31.12.2013</i></b>
<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
<b><i>ОБЩО:</i></b>	<b><i>4 251</i></b>	<b><i>124</i></b>

### *Дългосрочни задължения*

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

#### **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>31.12.2014</i>	<i>31.12.2013</i>
<i>В хиляди лева</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>
<b>ОБЩО:</b>	<b><i>16 872</i></b>	<b><i>-</i></b>

#### **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**