

Междинен доклад за дейността, съдържащ информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година (01.10.2014 г. - 31.12.2014 г.)

През първото тримесечие е насрочено Общо събрание на акционерите, като в тази връзка е публикувана Покана в Търговския регистър с № 20140221125022, като КФН е надлежно уведомена.

На 31.03.2014 г. в седалището на дружеството в гр. София, район „Средец“, ул. „Петър Парчевич“ № 47, от 16.00 ч., при спазване на всички разпоредби на действащите нормативни актове се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ при дневен ред и проекти за решения, обявени в Търговския регистър с акт на вписване № 20140227140155/27.02.2014 г. и на интернет страницата на дружеството - <https://sites.google.com/nisadsic> секция „Общо събрание“, съгласно разпоредбата на чл. 115, ал. 5 от ЗППЦК.

Общото събрание прие ГФО на Дружеството за 2013 г., Годишния доклад на Съвета на директорите за дейността, Доклада на независимия одитор, Отчета на одитния комитет за дейността му през 2013 г., Отчета на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2013 г.

Общото събрание на акционерите взе решение печалбата за разпределяне за финансовата 2013 г., представляваща сумата от 3 828 хил. лв., да бъде отнесена за частично покриване на натрупаната загуба от минали години на дружеството в размер на 5 445 хил. лв.

Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2013 г. и прие промени в състава на Съвета на директорите на дружеството, както следва:

Избра нови членове на Съвета на директорите на дружеството г-жа Татяна Любенова Петрова, ЕГН 6106106951, г-жа Бегония Стефанова Трендафилова, ЕГН 7810066291, и г-н Иван Стоянов Ярков, ЕГН 6101286948.

Общото събрание на акционерите прие решение за промяна на адреса на управление на дружеството, както следва: гр. София, п.к. 1574, район „Слатина“, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 13.

ОСА избра предложеното от Съвета на директорите на дружеството специализирано одиторско предприятие „Желязков Одит 2004“ ООД - JPA INTERNATIONAL, ЕИК 131249812, за регистриран одитор на дружеството за 2014 г., което да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ за 2014 г.

Общото събрание на акционерите прие следните промени в Устава на „Недвижими имоти София” АДСИЦ:

Чл. 3, ал. 2 от Устава се променя и придобива следния вид:

„Чл. 3.(2) Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, п.к. 1574, район Слатина, бул. „Проф. Цветан Лазаров” М 13.»;

Чл. 43, ал. 1 се изменя по следния начин:

„Чл. 43 (1) В срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване на регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 20 000 000 /двадесет милиона/лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

Чл. 44 се изменя по следния начин:

„Чл. 44. В срок до 5 /пет/ години от вписването на това изменение на Устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации (включително конвертируеми) в лева, евро или друга валута при общ номинален размер на облигационния заем до равностойността на 20 000 000 /двадесет милиона/лева. Видът на облигациите, начинът за формиране на дохода по тях, размерът и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава. ”

§3 от Устава се изменя по следния начин:

„§3. Този устав е приет на Учредителното събрание на “Недвижими имоти София” АДСИЦ, проведено на 12.10.2006 г. в гр. София и изменен на редовно Общо събрание

През м. юни 2014 г. Дружеството придобива 5 урегулирани поземлени имота с отчетна стойност 1 491 хил. лв., както и прилежащи терени към сгради на обща стойност 976 хил. лв. Също така са придобити сгради, разположени в тези поземлени имоти със стойност 2 628 хил. лв. Всички недвижими имоти се намират в гр. София, бул. Г. М. Димитров. Финансирането за придобиването е чрез банков кредит от „ЦКБ” АД.

През м. юли 2014 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ придобива 11 бр. недвижими имоти, предназначени за администрация, складове и обслужваща дейност, с отчетна стойност 207 хил. лв. Придобиването им е финансирано чрез банков кредит от „ЦКБ” АД.

„Недвижими имоти София” АДСИЦ сключва пет договора, с които отдава под наем част от закупените недвижими имоти.

През периода 01.10.2014 г. – 31.12.2014 г. дружеството сключва нови два договора, по силата на които отдава под наем притежавани от него недвижими имоти.

През м. декември 2014 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключва предварителен договор за покупка-продажба на недвижими имоти на обща

стойност 15 266 909.00 лева, находящи се както следва: гр. Берковица, ул. „Мрамор“, блок „Бор“ 2, вх. Б, ет. 0 (офис); гр. Бобов дол, ул. „27 – ми октомври“ (офис); гр. Видин, ул. „Академик Стефан Младенов“ №4 (земя и сграда); гр. Враца, ул. „Иванка Ботева“ № 8 (гараж); гр. Гоце Делчев, ул. „Бяло море“ № 13 (офис и 2 гаража); гр. Дупница, ул. „Христо Ботев“ № 5 (земя); гр. Завет, ул. „Освобождение“ № 101 (офис); гр. Исперих, ул. „Васил Левски“ № 79, (офис); с. Иширково (земя); гр. Кубрат (офис); с. Лесидрен, (офис и идеални части от земя); гр. Ловеч, ул. „Търговска“ № 28-А (сграда); гр. Мадан, ул. Обединение № 12 (сграда и земя); гр. Мъглиж (офис); гр. Пазарджик, ул. „Есперанто“ № 7, (2 гаража); гр. Плевен, ул. „Васил Левски“ № 44 – 46 (земя и сграда); гр. Първомай (офис); гр. Рудозем, бул. „България“ № 2 (сграда); гр. Русе, (гаражи № 30, 31 и 32); гр. Сандански, (офис); гр. Севлиево, (офис); с. Стоките, (офис); гр. Тополовград, (офис); гр. Троян, (офис); гр. Тутракан, (офис); гр. Чирпан, (офис); гр. Пловдив, ул. „Бетовен“ № 5, (земя). Придобиването им е финансирано чрез банков кредит от „ЦКБ“ АД.

През м. ноември „Недвижими имоти София“ АДСИЦ придобива нови три недвижими имоти, находящи се в гр. София, Столична община, район „Витоша“, на обща стойност 3 900 хил. евро. Придобиването им е финансирано чрез банков кредит от „ЦКБ“ АД

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „Недвижими имоти - София“ АДСИЦ

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 поддържане 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 задлъжнялост, съдебна регистрация и регистрация по БУЛСТАТ.

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 своя дългосрочен банков заем. 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.

гр. София, 30 декември 2014 г.

.....
Иван Ярков
Изпълнителен директор

.....
Татяна Петрова
Председател на СД

