

„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АД СИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2015 Г.

Март 2016 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://nisofia.com/>

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 31.12.2015 г. акционерите в „Недвижими имоти София“ АДСИЦ са 12 юридически лица, като „Холдинг Център“ АД притежава 58.27 % от капитала на Дружеството, а ДФ „Конкорд – Фонд 1- акции и облигации“ притежава 5.75 % от капитала на Дружеството. Никой от останалите акционери не притежава над 5% от капитала.
- Недвижими имоти София“ АДСИЦ е част от групата на „Холдинг Център“ АД, като се явява единствено дъщерно дружество за холдинга. „Холдинг Център“ АД е собственост на множество юридически и физически лица, като никое от тях пряко или чрез свързани лица не упражнява контрол над 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.

2013 г.:

- През 2013 г. емитентът е извършил сделка по предмета на дейността си – продажба на собствен инвестиционен имот, находящ се в гр. София, кв. „Младост”, на стойност от 5 250 000 (пет милиона двеста и петдесет хиляди) евро..

-

2014 г.:

Дружеството е реализирало следните инвестиционни проекти, като е закупило следните недвижими имоти:

I. УПИ XXVI с административен адрес: гр. София, бул. „Г. М. Димитров“ №16Б, с площ от 1485 кв.м. , ведно с находяща се върху имота ЕДНОЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА, състояща се от склад РЗП 638 кв.м. и дърводелска работилница с РЗП от 138 кв.м.

УПИ XXVIII с административен адрес: гр. София, бул. „Г. М. Димитров“ №14А ,с площ от 747 кв.м.

УПИ XXX с административен адрес: гр. София, бул. „Г. М. Димитров“ №12А, с площ от 567кв.м., ведно с построената върху него АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа с РЗП от 1820кв.м

II.Сграда административна №2 – масивна стоманено-бетонена монолитна рамкова конструкция, построена 1975 г., 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-ри за администрация, складове и обслужваща дейност, в кв. 1, по плана на гр. София, местност „Дианабад”, с административен адрес: „Г.М. Димитров” №12, целия с площ от 10750 кв.м., 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.

III. Урегулиран поземлен имот /УПИ / II-ри за администрация, складове и обслужваща дейност, в кв. 1 /едно / по плана на гр. София, местност „Дианабад”, с административен адрес: бул.“Г.М.Димитров” No12, целият с площ от 10 750 /десет хиляди седемстотин и петдесет/ кв.м., 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 , заедно със следните застроени в УПИ II сгради:

- Сграда административна No1 , стоманенобетонена монолитна рамкова конструкция, построена 1975г., на четири етажа, плюс полуподземен етаж, застроена площ от 637 кв.м. разгъната застроена площ 2 548 кв.м., застроена площ на полуподземен етаж 637кв.м.

- Проход между Административна сграда No1 и Административна сграда No2, стоманенобетонена монолитна рамкова конструкция, построена 1975г., частично на два етажа, плюс полуподземен етаж, застроена площ от 57 кв.м., разгъната застроена площ от 114 кв. М., застроена площ на полуподземен етаж от 93 кв.м.

- Сграда каменорезачна, конструкция – носещи тухлени стени с отделни

стоманенобетоннови елементи, построена през 1975г., на един етаж, застроена площ от 108 кв.м.

- Навес No1, конструкция – носещи тухлени стени, построен през 1975г., на един етаж, застроена площ от 62 кв.м.

- Сграда заготовка на материали, конструкция носещи тухлени стени, частично изградена рамкова стоманобетоннова конструкция, на един етаж, построена през 1975г., застроена площ от 222 кв.м.

- Навес Склад No1, конструкция – тухлени стени с отделни стоманобетоннови елементи, построена през 1975г., на един етаж, застроена площ от 208 кв.м.

- Навес Склад No2, полумасивна сграда, долепена до Сграда каменорезачна и Сграда Навес, конструкция – тухлени стени, построена през 1975г., на един етаж, застроена площ 61 кв.м.

- Сграда лабораторна, метална конструкция с ограждащи екструдирани панели, построена през 1975г., на два етажа застроена площ 31 кв.м., разгърната застроена площ 62 кв.м.

- Сграда лабораторна, метална конструкция, построена през 1975г., на един етаж застроена площ от 221кв.м.

- Сграда Оксигенов апарат – конструкция тухлени стени, построена през 1975г., на един етаж застроена площ 16 кв.м.

- Сграда Взривни материали – конструкция тухлени стени, построена през 1975г., на един етаж, застроена площ от 19кв.м.

- Сграда Строителни изследвания (Механика на скалите)- конструкция носещи тухлени стени с отделни стоманобетоннови елементи, построена през 1975г., на един етаж, застроена площ от 219 кв.м.

- Сграда Складове- Навес склад, конструкция – носещи тухлени стени и метална конструкция, построена през 1975г., на един етаж, застроена площ от 439 кв.м.

- Сграда Ремонтна работилница – два броя масивни едноетажни сгради, от които едната частично надстроена с втори етаж, конструкция стоманобетоннова за двуетажната сграда и носещи тухлени стени за едноетажната сграда, построена през 1975г., застроена площ 671 кв.м.разгърната застроена площ 758 кв.м.

- Сграда незавършено строителство, на два етажа, в близост до сграда Лабораторна, без строителни книжа.

- Сгради Метален Навес и Масивни сгради Складове, съставляващи навес и пристройки, масивни сгради, конструкция – носещи тухлени стени и метална конструкция, построена през 1975г., на един етаж, със застроена площ 288 кв.м.

Описанието на сградите и техните площи са съгласно Решение от 25.04.2006г.на СГС, I- во, ГО, 4 с-в по гр.д. 1439/2005 г., влязло в сила на 12.06.2007г. вписано в том XII, No118/28.05.2008г.

IV. Урегулиран поземлен имот /УПИ/ ХХІХ – двадесет и девет за администрация и офиси, в кв. I /едно/, по плана на гр. София, местност „Дианабад”, с административен адрес: бул. „Г.М.Димитров” No14, целият с площ от 547 /петстотин четиридесет и седем/ кв.м., с граници: запад – вътрешен път, юг-вътрешен път, изток-бул. „Г.М.Димитров”, север-УПИ ХХХ, със застроената в него Административна сграда – стоманенобетоннова монолитна рамкова конструкция, построена през 1975г., на три етажа плюс полуподземен етаж, застроена площ от 255кв.м., разгърната застроена площ 765 кв.м., застроена площ на полуподземния етаж 255 кв.м.Стълбищната клетка, която е граница между тази сграда и сградата на „Енергоразпределение Столично” ЕАД, находяща се в УПИ ХХХ е предназначена да обслужва и двете сгради.

Описанието на сградата и нейната площ са съгласно Решение от 25.04.2006г.на СГС, I-во, ГО, 4 с-в по гр.д. 1439/2005 г., влязло в сила на 12.06.2007г. вписано в том XII, №118/28.05.2008 г.

V- УПИ IV, отреден за жилищно строителство, с площ 2 850 кв.м, от кв.257, местност „Павлово-Бъкстон”, находящ се на ул. „Казбек” по плана на гр. София, утвърден със Заповед №РД-09-50-255/19.06.1996г., актуван с акт за частна общинска собственост №1616/09.06.2005г., ведно с всички подобрения в имота, включително и бъдещи постройки

VI - ПИ с пл.№610 с площ 2 550 кв.м от кв.257, местност „Павлово-Бъкстон”,находящ се на ул.”Казбек” по плана на гр.София, утвърден със Заповед №РД-09-50-255/19.06.1996г. и Заповед №РД-50-182/01.09.2006г. на кмета на район Витоша, актуван с акт за частна общинска собственост №1617/09.06.2005г., ведно с всички подобрения в имота, включително и бъдещи постройки.

VII - ПИ с пл.№598 в квартал № 265, по план за регулация на гр. София, квартал "Павлово", местност "Павлово–Бъкстон", одобрен със Заповед № РД-09-50-255 от 1996 г. и Заповед № РД-50-182 от 2004 г., с площ на имота по скица от 2 261 кв.м., за който имот съгласно цитираните заповеди е отреден Урегулиран поземлен имот XXXIV-за училище, ведно с всички подобрения в имота, включително и бъдещи постройки

2015 г.:

Дружеството е реализирало следните инвестиционни проекти, като е закупило следните недвижими имоти:

На 23.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. 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.
2. Незастроено дворно място с площ от 645 кв.м. (шестстотин четиридесет и пет квадратни метра), находящо се в с. Професор Иширково.
3. Три самостоятелни обекта в сграда с предназначение - гараж, находящи се в гр. Русе.

На 24.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Самостоятелен обект, представляващ банков офис, находящ се в гр. Завет.
2. Самостоятелен обект в сграда с предназначение офис, находящ се в гр. Кубрат.
3. 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.
4. Два броя масивен гараж, всеки със застроена площ от 17.50 (седемнадесет цяло и петдесет стотни) квадратни метра, находящи се в гр. Пазарджик.
5. Самостоятелен обект в сграда, предназначен за офис, с площ от 93 кв.м. (деветдесет и три кв.м.), и сграда с предназначение: складова база, склад, находящи се в гр. Тутракан.

На 25.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. поземлен имот с площ от 213 кв.м. (двеста и тринадесети кв.м.), находящ се в гр. Видин, и построената в поземления имот сграда със застроена площ от 196 кв.м. (сто деветдесет и шест кв.м.), брой етажи: 2 (два), предназначение: Административна делова сграда Същата представлява паметник на културата.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

На 26.03.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Недвижим имот, находящ се в град Плевен, а именно 519.98/751 ид.ч. (шестстотин 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.

2. Поземлен имот с площ на имота по кадастрална карта - 506 кв.м. (петстотин и шест кв.м.), находящ се в гр. Пловдив.

3. Самостоятелен обект в сграда - банков офис със застроена площ от 50.00 (петдесет) квадратни метра, находящ се в гр. Берковица.

На 27.03.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. 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.

2. 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.

3. Три помещения с обща площ от 45 кв. метра, съставляващи част от приземен етаж на административна сграда, находяща се в село Стоките.

На 30.03.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. 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.

2. 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.

3. Самостоятелен обект в сграда, с обща площ на помещенията - 474.26 кв. м. (четиристотин седемдесет и четири цяло и двадесет и шест квадратни метра), както и 188.74 (сто осемдесет и осем цяло и седемдесет и черти стотни квадратни метра) общи части; самостоятелен обект в сграда с площ от 649.62 кв.м. (шестстотин четиридесет и девет цяло и шестдесет и две стотни квадратни метра) и 69.65 (шестдесет и девет цяло и шестдесет и пет стотни квадратни метра) общи части, както и $\frac{1}{4}$ (една четвърт) идеални части от недвижим имот, 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. Имотите се намират в гр. Мадан.

4. 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.

5. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в гр. Троян, с предназначение: За делова и административна дейност, с площ: 250.00 кв.м. (двеста и петдесет квадратни метра).

На 22.04.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби: ИЗТОЧНАТА ЧАСТ ОТ ПРОИЗВОДСТВЕНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА СЕК, масивна конструкция, находяща се в гр.София, със застроена площ от 246.24 кв.м. (двеста четиридесет и шест цяло двадесет и четири стотни квадратни метра) и разгъната застроена площ от 495.21 кв.м. (четиристотин деветдесет и пет цяло и двадесет и една стотни квадратни метра).

На 28.05.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби:

1. Четириетажна стоманобетонна сграда, находяща се гр. Ловеч, със застроена площ 212.30 (двеста и дванадесет цяло и тридесет стотни) квадратни метра, разгънатата застроена площ 696.60 (шестстотин деветдесет и шест цяло и шестдесет стотни) квадратни метра, с предназначение: административна, делова сграда.

2. Самостоятелен обект в сграда, находяща се в с. Лесидрен, община Угърчин, област Ловеч, ведно с 1/10 (една десета) идеална част от собствеността върху парцела върху който е застроена, и общите части на сградата. Обектът представлява търговско помещение с площ от 82.00 (осемдесет и два) квадратни метра.

На 29.07.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който прехвърли собствеността на Урегулиран поземлен имот - за училище, с площ от 1977 кв.м. (хиляда деветстотин седемдесет и седем квадратни метра), находящ се град София, квартал „Павлово.

На 18.09.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи предварителен договор за покупка на следните недвижими имоти, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер 210 /двеста и десет/, попадащ в УПИ II – за паметник на културата, к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесети/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, одобрен с Решение № 118 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и попълване по чл. 32, ал. 2 от ЗТСУ и чл. 90, ал. 1 от ППЗТСУ, със Заповед № РД-09-31/13.03.1998 г. на кмета на район „Илинден“, с обща площ от 5725 кв.м. /пет хиляди седемстотин двадесет и пет квадратни метра/ по документ за собственост и по графични данни. Построените в същия поземления имот постройки не са предмет на Предварителния договор.

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, бул. „Европа“ № 116 /сто и шестнадесет/, съставляващ имот планоснимачен номер № 103 /сто и три/, попадащ в УПИ II (втори) – за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесет/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, одобрен с Решение № 118 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и попълване по чл. 32, ал. 1, т. 2 от ЗТСУ и чл. 86, ал. 1 и чл. 90, ал. 1 от ППЗТСУ със Заповед № РД-09-184/29.10.1999 г. и попълване по чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ със заповед № РД-09-153/03.06.2013 г. на кмета на район „Илинден“, който имот е нанесен през 1986 г. (хиляда деветстотин осемдесет и шеста година) в кадастрален лист № 265 /двеста шестдесет и пет/, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 /двадесет и седем хиляди и четиристотин/ кв.м., а съгласно АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 /осемнадесет хиляди петстотин и четиридесет/ кв.м., а по графични данни съгласно скица, издадена по молба с вх. № СА-7000-57 от 01.04.2009 г. на СО – район „Илинден“ - с площ от 22 450 /двадесет и две хиляди четиристотин и петдесет/ кв.м.) и съгласно скица, издадена по заявление № СА 7000-56/27.03.2015 г. и с вх. № СА 7000-56(1)/27.03.2015 г. - с площ от 12 979 кв.м. /дванадесет хиляди деветстотин седемдесет и девет квадратни метра/, при граници на имота по нотариален акт: юг – ЕООД „Зърнени храни“, север – жп коловози, Зах. фабрика, изток – улица, запад – автобаза, и при граница на имота по скица: поземлен имот № 210 /двеста и десет/, поземлен имот № 780/ седемстотин и осемдесет/, УПИ VI /шести/ - товарна гара „Захарна фабрика“ и улица. Построените в същия поземления имот постройки не са предмет на Предварителния договор.

На 21.09.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи предварителен договор за покупка на следните недвижими имоти, а именно:

СМЕСЕНА СГРАДА С ПОЛИКЛИНИЧНА ЧАСТ, ХОТЕЛСКА ЧАСТ И КАФЕТЕРИЯ, изградена в груб строеж, находяща се в гр. София, СО, район „Илинден“, ж.к. „Захарна фабрика“, бул. „Сливница“ № 116 /сто и шестнадесет/, със

застроена площ от 419.60 кв.м. /четиристотин и деветнадесет цяло и шестдесет стотни/ кв.м. и разгърната площ от 1258.80 /хиляда двеста петдесет и осем цяло и осемдесет стотни/ кв.м., заедно със земята под сградата, съставляваща имот пл. № 780 /седемстотин и осемдесет/, за който е отреден УПИ /парцел/ II-780 /втори за имот планоснимачен номер седемстотин и осемдесет/ от кв. 15 /петнадесет/ по плана на гр. София, местност НПЗ „Захарна фабрика” при съседни на поземления имот по документ за собственост: изток – улица, запад – ЕООД „Мелничен комбинат” – София, север – улица, юг – ЕООД „Мелничен комбинат” – София, и при съседни на урегулирания поземлен имот по скица УПИ /парцел/ II /втори/ за паметник на културата к-с „Захарна фабрика”, улица, УПИ /парцел/ III /трети/ за автосервиз и Коо, ПИ 781 /седемстотин осемдесет и едно/.

На 05.11.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби: Урегулиран ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Илинден с площ от 9160 кв.м. (девет хиляди сто и шестдесет квадратни метра).

Изброените в настоящия доклад имоти, находящи се в гр. София, район Илинден, представляват окрупнен терен в размер на 28,4 хил. кв. м.

На 29.12.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби поземлен имот, находящ се в гр. Дупница, община Дупница, област Кюстендил, с площ по графични данни от 222 (двеста двадесет и два) квадратни метра, за цена в размер на 160 000.00 лева (сто и шестдесет хиляди лева).

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 31.12.2014 г. и към 31.12.2015 г.

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	2015 г.	2014 г.
ОБЩО АКТИВИ	55 986	33 857
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	6 532	3 416
Б.НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	40 902	26 190
В.ТЕКУЩИ ПАСИВИ	8 552	4 251
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	55 986	33 857

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2014 г. стойността на активите възлиза на 55 986 хил.лв.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД Към 31.12.2015 г.

В хиляди лева

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода, приключващ на 31 декември 2015 г.

	Пояснение	31.12.2015	31.12.2014
		BGN'000	BGN'000
Приходи от продажби		2 736	158
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти		5 237	-
Други приходи		-	52
Приходи от дейността	1	7 973	210
Разходи за външни услуги		(207)	(56)
Преки оперативни разходи, свързани с имоти		(382)	(9)
Разходи за амортизации		-	(56)
Разходи за възнаграждения		(36)	(18)
Разходи за осигуровки		(4)	(2)
Балансова стойност на продадени активи		(1 806)	-
Други разходи		(28)	(1)
Разходи за дейността	2	(2 463)	(142)
Резултат от дейността		5 510	68
Финансови приходи/разходи	3	(2 394)	(417)
Печалба/загуба за периода преди данъчно облагане		3 116	(349)
Нетна печалба/загуба за периода		3 116	(349)
Общ всеобхватен доход за периода		3 116	(349)

Финансови показатели

	31.12.2015	31.12.2014
--	------------	------------

Показатели Финансова автономност		
коэффициент на финансова автономност = собствен капитал/привлечени средства	0.13	0.11
коэффициент на задлъжнялост = привлечен капитал/собствен капитал	7.57	8.91
Показатели за рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0.39	-1.66
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.48	-0.1
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	1.79	3.97
Коефициент на абсолютна ликвидност	0.017	0.005

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

	31.12.2015	31.12.2014
<i>В хиляди лева</i>		
Приходи от продажба на недвижими имоти	1 890	-
Приходи от продажба на услуги	846	158
Други приходи	-	52
Нетна печалба от промени в справедливата стойност на инвестиционни имоти	5 237	-
ОБЩО:	7 973	210

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 имоти 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 2015 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 2015 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 дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа. Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в т. Портфейл на дружеството.

През 2015 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на банкови кредити.

На 14.09.2015 г. на свое заседание Съвета на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ взе решение за издаване на обезпечена облигационна емисия със следните параметри:

- дата на издаване – 16.09.2015 г.;
- срок – 7 години;
- главница в размер на 9 000 000 евро;
- лихва – 6.3 %;
- цел – придобиване на недвижими имоти с цел получаване на текущ доход и/или със средносрочна инвестиционна цел.

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.

Текущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2015	31.12.2014
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми- в т.ч.лихва 90 хил.лв.	7 254	4 128
Краткосрочни задължения по облигационен заем - лихва	325	-
Задължения към доставчици	222	4
Получени аванси	226	18
Задължение към персонала	2	2
Задължения към осиг. предприятия	1	-
Данъчни задължения	418	-
Други краткосрочни задължения	104	99
ОБЩО:	8 552	4 251

Нетекущи пасиви

В хиляди лева	31.12.2015	31.12.2014
Задължения по банкови заеми	23 300	26 190
Задължения по облигационен заем	17 602	-
ОБЩО:	40 902	26 190

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

Към 31.12.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2015 г. нетекущите търговски и други вземания на „Недвижими имоти София” АДСИЦ включват:

Търговски и други вземания

В хиляди лева	31.12.2015	31.12.2014
Вземания от клиенти	98	3
Предоставени аванси	11 981	15 267
Данъци за възстановяване	3 092	1 602

Други вземания	7	-
ОБЩО:	15 178	16 872

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

Набраните от емисията облигации средства се използват от Дружеството за придобиване на недвижими имоти на територията на гр. София с цел получаване на текущ доход, както следва:

На 18.09.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи предварителен договор за покупка на следните недвижими имоти, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер 210 /двеста и десет/, попадащ в УПИ II – за паметник на културата, к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесети/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, одобрен с Решение № 118 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и попълване по чл. 32, ал. 2 от ЗТСУ и чл. 90, ал. 1 от ППЗТСУ, със Заповед № РД-09-31/13.03.1998 г. на кмета на район „Илинден“, с обща площ от 5725 кв.м. /пет хиляди седемстотин двадесет и пет квадратни метра/ по документ за собственост и по графтични данни. Построените в същия поземления имот постройки не са предмет на Предварителния договор.

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, бул. „Европа“ № 116 /сто и шестнадесет/, съставляващ имот планоснимачен номер № 103 /сто и три/, попадащ в УПИ II (втори) – за паметник на културата к-с „Захарна фабрика“ от квартал 15 /петнадесет/ по подробен устройствен план (ЗРП, ИПРЗ) на м. НПЗ „Захарна фабрика“, гр. София, одобрен с Решение № 118 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и попълване по чл. 32, ал. 1, т. 2 от ЗТСУ и чл. 86, ал. 1 и чл. 90, ал. 1 от ППЗТСУ със Заповед № РД-09-184/29.10.1999 г. и попълване по чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ със заповед № РД-09-153/03.06.2013 г. на кмета на район „Илинден“, който имот е нанесен през 1986 г. (хиляда деветстотин осемдесет и шеста година) в кадастрален лист № 265 /двеста шестдесет и пет/, целият имот с площ по нотариален акт от 27 400 /двадесет и седем хиляди и четиристотин/ кв.м., а съгласно АДС /частна/ № 00178 от 21.03.1997 г. с площ от 18 540 /осемнадесет хиляди петстотин и четиридесет/ кв.м., а по графични данни съгласно скица, издадена по молба с вх. № СА-7000-57 от 01.04.2009 г. на СО – район „Илинден“ - с площ от 22 450 /двадесет и две хиляди четиристотин и петдесет/ кв.м.) и съгласно скица, издадена по заявление № СА 7000-56/27.03.2015 г. и с вх. № СА 7000-56(1)/27.03.2015 г. - с площ от 12 979 кв.м. /дванадесет хиляди деветстотин седемдесет и девет квадратни метра/, при граници на имота по нотариален акт: юг – ЕООД „Зърнени храни“, север – жп коловози, Зах. фабрика, изток – улица, запад – автобаза, и при граница на имота по скица: поземлен имот № 210 /двеста и десет/, поземлен имот № 780/ седемстотин и осемдесет/, УПИ VI /шести/ - товарна гара „Захарна фабрика“ и улица. Построените в същия поземления имот постройки не са предмет на Предварителния договор.

На 21.09.2015 г. „Недвижими имоти София“ АДСИЦ сключи предварителен договор за покупка на следните недвижими имоти, а именно:

СМЕСЕНА СГРАДА С ПОЛИКЛИНИЧНА ЧАСТ, ХОТЕЛСКА ЧАСТ И КАФЕТЕРИЯ, изградена в груб строеж, находяща се в гр. София, СО, район „Илинден“, ж.к. „Захарна фабрика“, бул. „Сливница“ № 116 /сто и шестнадесет/, със

застроена площ от 419.60 кв.м. /четиристотин и деветнадесет цяло и шестдесет стотни/ кв.м. и разгърната площ от 1258.80 /хиляда двеста петдесет и осем цяло и осемдесет стотни/ кв.м., заедно със земята под сградата, съставляваща имот пл. № 780 /седемстотин и осемдесет/, за който е отреден УПИ /парцел/ II-780 /втори за имот планоснимачен номер седемстотин и осемдесет/ от кв. 15 /петнадесет/ по плана на гр. София, местност НПЗ „Захарна фабрика” при съседни на поземления имот по документ за собственост: изток – улица, запад – ЕООД „Мелничен комбинат” – София, север – улица, юг – ЕООД „Мелничен комбинат” – София, и при съседни на урегулирания поземлен имот по скица УПИ /парцел/ II /втори/ за паметник на културата к-с „Захарна фабрика”, улица, УПИ /парцел/ III /трети/ за автосервиз и Коо, ПИ 781 /седемстотин осемдесет и едно/.

На 05.11.2015 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба, по силата на който придоби: Урегулиран ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Илинден с площ от 9160 кв.м. (девет хиляди сто и шестдесет квадратни метра). Продажна цена - 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) лева.

Изброените в настоящия доклад имоти, находящи се в гр. София, район Илинден, представляват окупнен терен в размер на 28,4 хил. кв. м.

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 2015 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 2015 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити и привлечени средства от емитирането на облигационна емисия.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2015 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Хил.лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	15 322	1. Текущи пасиви	8 552
2. Нетекущи активи	40 664	2. Нетекущи пасиви	40 902
Общо активи:	55 986	Общо пасиви:	49 454
Нетна стойност на активите (NAV)	6 532		

Хил.лв.

Собствен капитал	6 532
Банкови заеми	23 300
Задължения по облигационен заем	17 602

Към края на 2015 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 49 454 хил.лв. и се формира главно от получените кредити и емитиран облигационен заем.

Към 31.12.2015 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 6,26 %.

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 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.

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 2015 г.

21. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

На 27.07.2015 г. по партидата на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенция по вписванията е вписана промяна, относно лицата, притежаващи представителна власт. Считано от цитираната дата председател на Съвета на директорите е Борис Михайлов Николов, като същият го представлява само заедно с

изпълнителния директор на дружеството Иван Стоянов Ярков. Досегашният председател на Съвета на директорите Татяна Петрова излиза от състава му.

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:

Иван Ярков – 5400,00 лв.

Борис Михайлов Николов – 1456,23 лв.

Бегония Трендафилова – 4064,25 лв.

Татяна Петрова – 3452,21 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.

Борис Михайлов Николов - 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 31.12.2015г.

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 31.12.2015 г. на Дружеството не са известни договорености, 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 31.12.2015 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)
4.200 лв.	0.000	0.00%	420
Дневен обем (% от капитала/акции)		0.02% / 100	
Средно дневен обем (лева/акции)		16 / 3	
Пазарна капитализация		2 730 000	
Брой емитирани акции		650 000	
P/E		0.87	
P/B	0.42		
Beta/Adj. Beta	- / -		
Цена на предходно затваряне		4.200	
Най-висока дневна цена		4.200	
Най-ниска дневна цена		4.200	
Най-висока 52-седмична цена		4.20	
Най-ниска 52-седмична цена		4.05	
52-седмично изменение	▲3.70%		
Изменение от началото на годината		▲2.44%	

Ценова статистика От 01.01.2015 До 31.12.2015

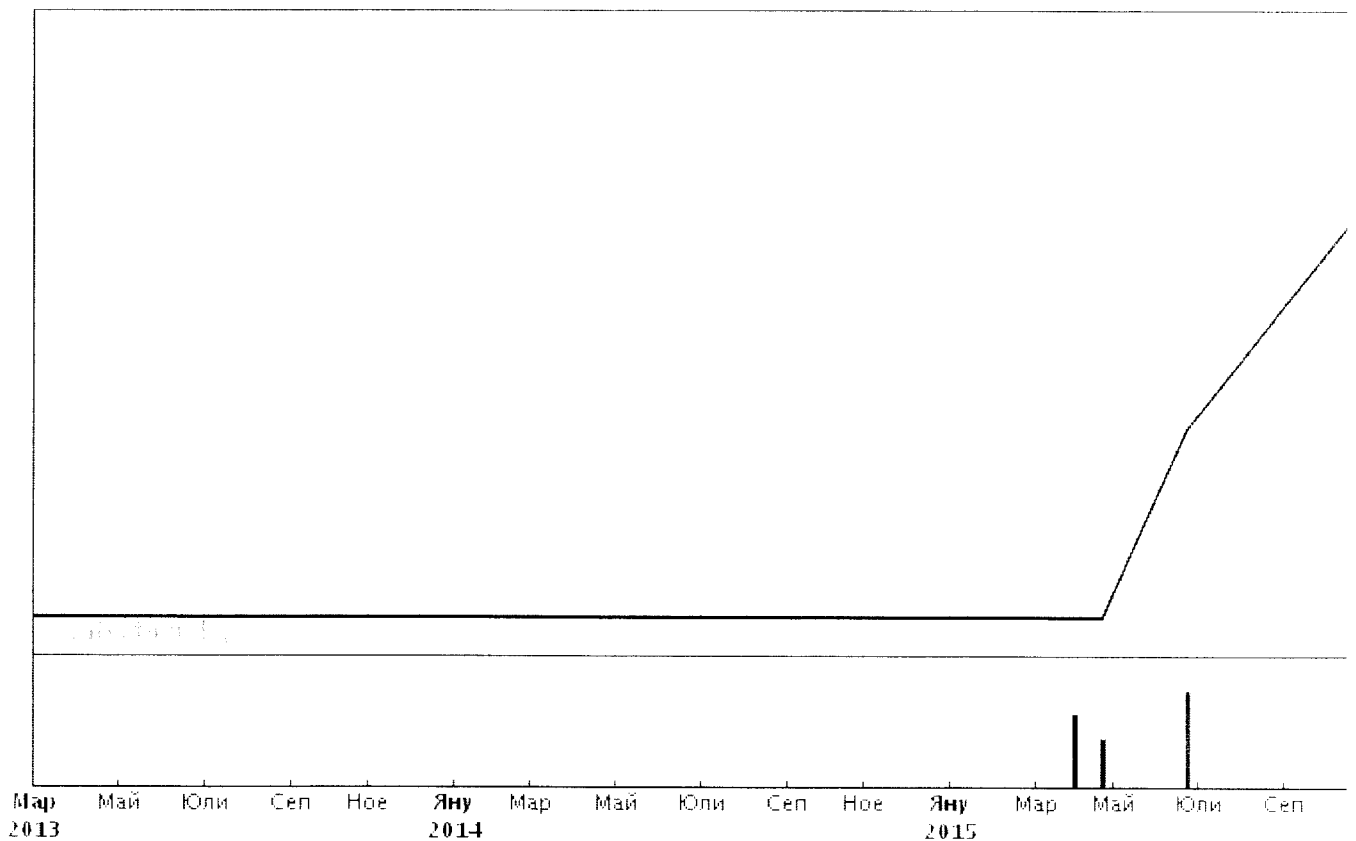
Последна цена Промяна Промяна проценти Обем (лева) Последна сделка
4.100 лв. **▲0.050** **▲1.23%** **182 748** **26 Юни 2015 16:39**

/ в проценти

	Цена	Към дата	Изменение спрямо				
			Начална	Минимална	Максимална	Средна	Последна
Начална	4.050	02.04.2015	-	0.00%	▼1.22%	▼0.54%	▼1.22%
Минимална	4.050	21.04.2015	0.00%	-	▼1.22%	▼0.54%	▼1.22%
Максимална	4.100	26.06.2015	▲1.23%	▲1.23%	-	▲0.68%	0.00%
Средна	4.072	-	▲0.54%	▲0.54%	▼0.68%	-	▼0.68%
Последна	4.100	26.06.2015	▲1.23%	▲1.23%	0.00%	▲0.69%	-

Исторически данни

Дата	Отваряне	Мин.	Макс.	Затваряне	Δ	Δ%	Обем(лота)	Обем(лева)
06/2015	4.100	4.100	4.100	4.100	▲0.050	▲1.23 %	20 000	82 000
04/2015	4.050	4.050	4.050	4.050	0.000	0.00 %	24 876	100 748



28. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.

Структура на капитала на „Недвижими имоти София” АДСИЦ. Класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2015 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 12бр. 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.

Информация 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.

Акционерите, които притежават над 5% от правата на глас в Общото събрание на Дружеството е ХОЛДИНГ ЦЕНТЪР АД с 378 774 броя акции, които представляват 58,27% и ДФ КОНКОРД ФОНД-1 АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ с 37 376 броя акции, които представляват 5,75% 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.

Измененията и допълненията на Устава на „Недвижими имоти София“ АДСИЦ са от компетентността на Общото събрание на акционерите на дружеството, след одобрение от Комисията за финансов надзор.

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.

Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. преобразува и прекратява Дружеството;
3. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
5. назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
6. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент;
7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите.

Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Борис Михайлов Николов – 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.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание. Съветът на директорите на Дружеството взема решенията относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;

2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по предходната точка;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
10. откриване на клонове и представителства;
11. други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава.

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 управителните му органи или 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 31.12.2015 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2016 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели. И през 2016 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 2016 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. 1 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 54,54%

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 не е извършило текущи ремонти.

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 30.12.2015 г. неплатените наеми към дружеството са в размер 51 хил. лв., представляващи 5,15 % 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 2015 г. беше насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба 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

28.03.2016 г.

Председател на СД:
Борис Николов

Изпълнителен директор:
Иван Ярков