

„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АД СИЦ

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:

- 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,