

**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 и информация за сключените големи сделки между свързани лица ( 01.01.2020 г. - 31.12.2020)**

**На 10.01.2020 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността, че:**

**На 08.01.2020 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупка на следния недвижим имот:**

**Недвижими имоти, находящи се в град Каблешково, област Бургас, и представляващи:** 1) Поземлен имот с идентификатор 35033.10.177 (три, пет, нула, три, три, точка, едно, нула, точка, едно, седем, седем), находящ се в град Каблешково, Община Поморие, Област Бургас, с адрес на поземления имот: местност Симеонова могила, с площ от 6 250 (шест хиляди двеста и петдесет) кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 7 (седма); при съседни поземлени имоти: идентификатори 35033.10.158, 35033.10.113, 35033.8.481, 35033.10.192, 35033.10.176, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-37/ 27.07.2015 година на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, номер по предходен план: 010177.

-----Данъчната оценка на продаваемия обект е в размер на ..... лв. (..... лева и ... стотинки), съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, с изх. № ... от ... г. на Община Поморие, Отдел „Местни данъци и такси“:-----

2) Поземлен имот с идентификатор 35033.10.176 (три, пет, нула, три, три, точка, едно, нула, точка, едно, седем, шест), находящ се в град Каблешково, Община Поморие, Област Бургас, с адрес на поземления имот: местност Симеонова могила, с площ от 6 249 (шест хиляди двеста четиридесет и девет) кв.м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 7 (седма); при съседни поземлени имоти: идентификатори 35033.10.158, 35033.10.177, 35033.8.481, 35033.10.175, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-37/ 27.07.2015 година на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР, номер по предходен план: 010176.

Данъчната оценка на продаваемия обект е в размер на ... лв. (... лева и ... стотинки), съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, с изх. № ... от ...г. на Община Поморие, Отдел „Местни данъци и такси“:-----

**II. Поземлените имот се продават за обща цена в размер на 1 570 000,00 (един милион петстотин и седемдесет хиляди) лева, без ДДС**

**На 17.01.2020 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността, че:**

На 08.01.2020 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ сключи договор за покупка на следния недвижим имот:

**Недвижим имот, находящ се в град Несебър, област Бургас, и представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 51500.53.19 /петдесет и една хиляди и петстотин, точка, петдесет и три, точка, деветнадесет/, находящ се в гр. Несебър, общ. Несебър, обл. Бургас, с адрес на поземления имот местност ИНДЖ. БЛАТО/БЛАТО, с площ от 14774 кв.м. /четирнадесет хиляди седемстотин седемдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 5 /пета/, при съседни поземлени имоти: идентификатори 51500.53.18, 51500.53.30, 51500.53.29, 51500.53.27, 51500.53.35, 51500.53.16, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-46/18.08.2006 г. на изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР.**

**II. Поземленият имот се продава за цена в размер на 1 800 000,00 (един милион и осемстотин хиляди) лева, без ДДС.**

На 23.01.2020 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността, че:

На 22.01.2020 г. СД на директорите на „Недвижими имоти София” АДСИЦ взе решение да промени адреса за кореспонденция на Дружеството, както следва:

**гр. София 1000 ул. "Георги Раковски" № 132, вх. А, ет. 1, офис 3**

На 30.01.2020 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2019 г.

На 30.01.2020 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността отчет на емитент на облигации за четвъртото тримесечие на 2019 г.

На 06.04.2020 г. „Недвижими имоти София” АДСИЦ е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление, че

На 16.03.2020 г. се извършва плащане на главница 1 000 000 евро /1 955 830,00 лв./ и лихви: 188 010 евро /367 715,60 лв./; Обща стойност на плащането: 1 188 010 евро /2 323 545,60 лв./; Сума на една облигация: 132,00 евро /258,171733 лв./. Всички плащания по емисията се извършват в лева, по фиксинг EUR/BGN /евро/лев/ на БНБ;

На 31.07.2020 г. е представило пред КФН, БФБ и обществеността годишен финансов отчет за 2019 г.

На 30.09.2020 г. е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за първото и второто тримесечие на 2020 г.

На 30.10.2020 г. е представило пред КФН, БФБ и обществеността междинен финансов отчет за трето тримесечие на 2020 г.

На 29.12.2020 г. е представило пред КФН, БФБ и обществеността уведомление за плащане на лихва по облигационна емисия ISIN код BG 2100012157, извършено на 29.12.2020 г., както следва:

- **Информация за плащането:** За 16.09.2020 г. се извършва плащане на главница 1 000 000 евро /1 955 830,00 лв./ и лихви: 158 400 евро /309 803.47 лв./; Обща стойност на плащането: 1 158 400 евро /2 265 633.47 лв./; Сума на една облигация: 128,71 евро /251,734879 лв./. Всички плащания по емисията се извършват в лева, по фиксинг EUR/BGN /евро/лев/ на БНБ;

**1. Влияние на важните събития за „Недвижими имоти - София” АДСИЦ, настъпили през второто тримесечие на 2020 г. върху резултатите във финансовата справка.**

Към 31.12.2020 г. дружеството отчита общо **нетни приходи от продажби** в размер на 2 725 хил. лв. спрямо 3 300 хил. лв. за същия период на 2019 г., което представлява понижение на нетните приходи от продажби.

Към 31.12.2020 г. „Недвижими имоти - София” АДСИЦ отчита **печалба преди облагане с данъци** в размер на 242 хил.лв. спрямо печалба, за същия период на 2019 г. на стойност 726 хил. лв.

**2. 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 заемен 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 своите дългосрочни банкови заеми. 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.

### **3. Информация за сделки със свързани и/или заинтересовани лица**

**Сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.**

Към момента на изготвяне на тази информация сделките между свързани лица, за които Дружеството е уведомило своевременно обществеността, сключени през отчетния период на текущата финансова година не са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

**4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.**

Към момента на изготвяне на тази информация няма сведения за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.

29.01.2021 г.

За от „Недвижими имоти София“ АДСИЦ:

.....  
Б. Николов – Председател на СД

.....  
И. Ярков – Изп. Директор