

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2008 Г.

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ АД СП

СЪДЪРЖАНИЕ

А. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 32 ОТ НАРЕДБА № 2.....5

А.1. Завършен от регистриран одитор годишен финансов отчет по Закона за счетоводството, както и одиторския доклад – приложен към настоящото.....5

А.2. Информация съгласно приложение № 10:.....5

А.2-1. Информация по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството:5

А.2-2. Информация по чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗПЦК) 10

А.2-3. Допълнителна информация:.....12

А.3. Информация, съгласно Приложение № 11.....20

А.3-1. Структура на капитала на дружеството.....20

А.3-2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.....20

А.3-3. 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.....21

А.3-4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.....21

А.3-5. Система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и неговии акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.....21

А.3-6. Ограничения върху правата на глас, като ограничаване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на 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.....21

А.3-7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничаване в прехвърлянето на акции или правото на глас.....22

А.3-8. Разпоредби относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и

относно извършването на изменения и допълнения в устава.....22

А.3-9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и

обратно изкупуване на акции на дружеството.....22

А.3-10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действия, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително първо предлагане, и последиците от тях, освен в

случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството.....24

Б. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 41 ОТ НАРЕДБА № 2.....25

Б.1. Относителен дял на активите, отделени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на

секюритизирания актив.....25

Б.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на

секюритизирания актив, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов

отчет.....25

Б.3. Извършени строшки, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.....26

Б.4. Относителен дял на неплатените наеми, лицензиви и аренди вноски спрямо общата стойност на вземанията,

произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лиценз и аренда;.....26

A. Информация по чл. 32 от Наредба № 2

A.1. Заверен от регистриран одитор годишен финансов отчет по Закона за счетоводството, както и одиторския доклад – приложен към настоящото.

A.2. Информация съгласно приложение № 10:

A.2-1. Информация по чл. чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството:

A.2-1.1. Преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието, както и неговото състояние (*Приложен към Финансовите отчети*), заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено;

Основните рискове за дружеството са следните:

Личен риск

Риск от увеличаване на личните проценти по кредитите за придобиване на имотите и съответно влошаване на ликвидната позиция на дружеството и намаляване на възможностите за и доходността от евентуални бъдещи инвестиционни проекти.

Пазарен риск

Риск от затруднения при реализирането на проектите или при продажба на част от недвижимите имоти на дружеството преди промяната на пазарната конюнктура на пазара на имоти в страната.

Личен риск

Риск от негативна проява в цените на недежистките икот в гр. София, който може да доведе до намаляване на стойността на актива на дружеството и влошаване на финансовия резултат.

Ликвиден риск

Риск от влошаване на ликвидността на дружеството с оглед на евентуална негативна проява в посоката на дежистките икот в гр. София.

Кредитен риск

Риск от замърдяване и обслужване на получения кредит и следствие от евентуални събития, довели до спад в цената на активите и използвани показатели за ликвидност.

A.2-1.2. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет;

Удължен е срокът на кредитите на дружеството с 18 месеца до м. септември 2010 г. като е увеличена лхвената надбавка над 1-месечния EURIBOR по кредита с 1.00 %.

A.2-1.3. Вероятното бързо развитие на предприятието;

Преди общата икономическа ситуация възможностите за реализация на инвестиционните намерения са силно ограничени. Действително, които смята да предприеме дружеството са насочени към осигуряване на минимално необходимите за поддържане на дейността средства до подобряване на ситуацията и достигане на точка, когато дружеството ще бъде в състояние да продължи дейността си съобразно заявените инвестиционни намерения.

A.2-1.4. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност;

Няма такива

A.2-1.5. Информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон;

A.2-1.5.1. По чл. 187д от ТЗ

Дружеството не е извършвало сделки със собствени акции.

A.2-1.5.2. По чл. 247 от ТЗ

A.2-1.5.2.1. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите.

На членовете на Съвета на директорите са изплатени следните възнаграждения за финансовата 2008 г.:

- на Димитър Атанасов Георгиев - 15 840 лв.;
- на Любомир Владимиров Павлов - 15 840 лв.;
- на Ралица Николова Грозанова - 0 лв. (на ИП „Статус Инвест“ АД до освобождаването му от дължност и издирването на Ралица Грозанова на негово място през май 2008 г. - 7 920 лв.).

A.2-1.5.2.2. Приходите, притежаваните и прехвърляните от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството.

Име/Наименование на акционера	Брой притежавани акции	Процент от акциите с право на глас	Име/Наименование на акционера	
			1. Любомир Владимиров Павлов (притежавани)	2. „Финансова консултантска компания“ ЕООД с едноличен собственик на капитала и управител Любомир Владимиров Павлов (придобити)
			318 500	9 250
			49,00%	1,423%

A.2-1.5.2.3. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Има специални ограничени права за членовете на съветите за придобиване акции/облигации.

A.2-1.5.2.4. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като покупци, управители или членове на съвети.

Любомир Вабичилов Илиев:

"ФИНАНСОВА КОНСУЛТАНТСКА КОМПАНИЯ" ЕООД – Управител и едноличен собственик на капитала

"ОУПЪН ФРЕЙМ" АД – Изпълнителен директор и акционер

"ЕНЕРДЖИ МЮЗИК" АД - Член на колективен орган на управление и акционер

"ЕКСКЛУЗИВ АУДИО ВИДЕО" ООД - Управител и съдружник

"НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСНЦ - Член на колективен орган на управление и акционер

Димитър Аманасиев Георгиев:

"НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСНЦ - Изпълнителен директор;

"ИКО КОНСУЛТ" ООД - Управител и съдружник;

"ИКО КОНСУЛТ ПРОЕКТ" ЕООД - Управител и едноличен собственик на капитала;

"ИКО-КОМ ТУРС" ООД - Управител и съдружник;

"ИКО КОМ" ООД - Управител и съдружник;

Ралица Николова Грозанова:

"НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ" АДСНЦ - Член на колективен орган на управление;

"ИНЖСТРОЙ ПРИВАТ" АД – Акционер;

"СОФСТРОЙ" АД - Член на колективен орган на управление;

"СОФСТРОЙ ПРИВАТ" АД - Изпълнителен директор;

A.2-1.5.2.5. Договори по чл. 240б, сключени през годината.

Не са сключвани такива договори с дружеството A.2-1.5.2.6. Планирана стопанска политика през следващата година, в това число

очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Предвид общата икономическа ситуация възможностите за реализация на инвестиционните намерения са силно ограничени. Действително, които смята да предприеме дружеството са насочени към осигуряване на минимално необходимите за поддържане на дейността средства до подобряване на ситуацията и достигане на точка, когато дружеството ще бъде в състояние да продължи дейността си съобразно заявените инвестиционни намерения.

A.2-1.6. Наличието на юрисдикции на предприятието;

Няма таква

A.2-1.7. Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват:

A.2-1.7.a) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането

Поради ограничеността за дейността си дружеството не прилага активни мерки за управление на финансовия риск или хеджиране.

A.2-1.7.б) експозицията на предприятието по отношение на пазарен, кредитен и ликвиден риск и риска на паричния поток.

Няма риск

Дружеството е изложено на риск от негативна промяна в цените на недебитните инструменти в гр. София, който може да доведе до намаляване на стойността на акциите на дружеството и влошаване на финансовия резултат.

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на риск от влошаване на ликвидността на дружеството с оглед на евентуална негативна промяна в посоката на движението на цените на недебитните инструменти в гр. София.

Кредитен риск

Дружеството е изложено на риск от затруднения в обслужване на получения кредит в следствие от евентуални събития, довели до спад в цената на акциите и намаляване на показател за ликвидност.

Риск на паричния поток

Дружеството е изложено на риск от размишаване във времето на входящите и изходящите парични потоци на дружеството, в резултат на което е възможно възникване на временни затруднения по обслужването на задълженията му.

A.2-2.Информация по чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗПЦК)

A.2-2.1. Заверен от регистриран одитор финансов отчет по Закона за счетоводството, както и доклад на одитора;

Приложен

A.2-2.2. Подписан доклад за дейността;

Настоящият документ

A.2-2.3. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от заместник-председателя;

Примено

A.2-2.4. Декларации от отговорните в рамките на емитента лица с посочване на техните имена и функции, удостоверяващи, че доколкото им е известно:

A.2-2.4.a) Финансовият отчет, съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента и на дъщерните, включени в консолидацията;

Примено

A.2-2.4.b) Докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента и дъщерните, включени в консолидацията, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред

които е изправен;

Примено

A.2-2.5. Друга информация

A.2-2.5.1. Изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по ал. 4, т. 3, а когато такава програма не е налице - за причините, поради които не е била изготвена, както и за съответствието на дейността на управителните и контролните органи на емитента през изтеклата година с тези стандарти;

Преди намаляната активност на дъщерното и значимите закони ограничават върху тази дейност ППКУ на дъщерното се изпълнява надлежно, като осигурява спазването и прилагането на всички разпоредби, действащите закони и подзаконни

нормативни актове, включително на Европейското законодателство и регулации, в интерес на акционерите.

A.2-2.5.2. Причините, поради които дейността на управителните и контролните органи на емитента не е била в съответствие с програмата, съответно със стандартите по т. 1, ако такава несъответствие е налице;

A.2-2.5.3. Мерките, които се предприемат за преодоляване на причините по т. 2, и за изпълнение на програмата за добро корпоративно управление;

Няма таква

A.2-1.2.5.4. Преценка на програмата и предложения за нейната промяна с цел подобряване прилагането на стандартите за добро корпоративно управление в дъжкоство;

Няма таква

A.2-3.Допълнителна информация:

A.2-3.1. Информация, дадена в стойностно и количествено изразение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансово година.

През 2008 г. емитентът не е извършвал сделки по предмета на дейността си.

Хиляе.	2008	2007
Приходи от основна дейност	0	11735
Други приходи	1	0
	1	11735

A.2-3.2. 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 отражаване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продаващ или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от приходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или закупките му с емитента.

БРУТНА ПЕЧАЛБА			
Приходи от продажби/услуги	1	11 735	2007 г.
Себестойност на продажбите	10	3 200/	2007 г.
Приходи от лихви	1	5	2007 г.
Положителни разлики от промяна на вал. курс	12	8 540	2007 г.

A.2-3.3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Няма такива

A.2-3.4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложени за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът 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.

Няма такива

A.2-3.5. Информация за събития и показатели с необходимост за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Наматена е оценката на инвестиционния иконом – собственост на дружеството - с 60 хил. лв. основно поради стигматизацията на пазара на недвижими имоти, а също така и поради влошените условия на кредитиран в сектора, което от своя страна има крайно негативно отношение върху търсенето на инвестиционни имоти и от тук върху тяхната цена и равнище на ликвидност.

A.2-3.6. Информация за сделки, водени извънбалаансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма такава

A.2-3.7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Няма такава

A.2-3.8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Продобиване на урегулиран поземлен имот VI-1511, в квартал 2 по плана на гр. София, местността бул. "Ал. Матинов - Младост 3", с площ от 3140 кв.м., който урегулиран поземлен имот е образуван от поземлен имот с планово-кадастрен номер 1511, в кв.2 по плана на гр. София, бул. Ал. Матинов (стар Л.Живкова), с площ от 4044 кв.м. Имотът е придобит със собствени средства на дружеството в размер на 1 450 000 евро и два банкови кредита на на

обща стойност € 350 000 евро. Първият кредит на стойност 580 000 евро покрива вноската по предварителния договор за прокупка-продажба на имота и е осъществен през четирият тримесечие на 2007 г., което е надлежно отражено в предоставените на КФН годишен отчет за 2007 г. и Тримесечен отчет за четирият тримесечие на същата година. Вторият кредит в размер на 3 770 000 евро е отпуснат през четвъртото тримесечие с цел финансиране на сделката. В резултат дружеството става едноличен собственик на имота съгласно Нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр. София под Акт № 169, том XIV, дело № 3738/2008 г. Имотът е ипотекиран в полза на банката до окончателното погасяване на двата кредита. Кредитиращата банка е Уникредит Булбанк АД.

A.2-3.9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Няма такива

A.2-3.10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

Не е издавана нова емисия

A.2-3.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отражени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикуванни прогнози за тези резултати.

Не са публикуване прогнози

A.2-3.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки,

конто емитентът е предприятие или престон да предприятие с оглед отстраняването им.

Договорено е удължаване на срока (сред датата на баланса) на посочените по горе кредити с още 18 месеца (до м. септември 2010) с цел издигане на нивото на финансовата кула и кулата на надра на инвеститорски икономически и съответно минимизиране на емитентски загуби от екшнната ситуация. Удължаването на срока е обвързано и с увеличаване на ликвидността на кредитите с 1.0% годишно. Обезпечеността са непроменени.

A.2-3.13. Оценка на възможностите за реализация на инвеститорските намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Преди общата икономическа ситуация възможностите за реализация на инвеститорските намерения са силно ограничени. Действително, които смята да предприеме дружеството са насочени към осигуряване на минимално необходимите за поддържане на дейността средства до подобряване на ситуацията и достигане на точка, когато дружеството ще бъде в състояние да продължи дейността си съобразно заявените инвеститорски намерения.

A.2-3.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

Няма такава

A.2-3.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Поради ограничеността на дейността си дружеството не прилага активни мерки за управление на риска. Системата за вътрешен контрол е в съответствие с нормативната уредба.

А.2-3.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансовая година.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

Ралица Николова Грозданова – Председател, заместник ИП СТАТУС ИНВЕСТ АД, освободен през м. май 2008 г.
Любомир Владимиров Палое – зам.-председател;
Димитър Атанасов Георгиев – Изпълнителен директор

А.2-3.17. Информация за размера на възнаграженията, натрадите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансовая година, изплатени от емитента и негов дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

А.2-3.17.а) Получени суми и непарични възнагражения

На членовете на Съвета на директорите са изплатени следните възнагражения за финансовата 2008 г.:

- на Димитър Атанасов Георгиев - 15 840 лв.;

- на Любомир Владимиров Палое - 15 840 лв.;

- на Ралица Николова Грозданова - 0 лв. (на ИП „Статус Инвест“ АД до

освобождаването му от длъжност и издирването на Ралица Грозданова на негово място през май 2008 г. - 7 920 лв.).

А.2-3.17.б) Условни или разпорочни възнагражения, възникнали през годината,

дори и ако възнагражението се дължи към по-късен момент;

Няма условни и разпорочни възнагражения.

А.2-3.17.в) Сума, дължима от емитента или негов дъщерни дружества за изплатане

на пенсии, обезпечения при пенсиониране или други подобни обезпечения.

Няма задължителни или начислявани суми от емитента или негов и други подобни дружества за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или други подобни обезпечения, с изключение на частта от задължителните осигурителни вноски на изгълителния дивидент, която ще е за сметка на дружеството като осигурител съгласно Кодекса за социално осигуряване.

A.2-3.18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристи и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху нетови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са уредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Име/Наименование на акционера	Брой притежавани акции	Процент от акциите с право на глас
1. Любомир Влагимиров Лавлов	318 500	49,00%
2. "Финансова консултантска компания" ЕООД с едноличен собственик на капитала и управител Любомир Влагимиров Лавлов	9 250	1,423%

A.2-3.19. Информация за известните на дружеството готоворности (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежаваните относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Няма таква

A.2-3.20. Информация за висши съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от производствата, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя

информация за всяко производство поотделно.

Няма такава

А.2-3.21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за

кореспонденция.

Иван Ханджиев

Тел. + 359 2 811 9019

+ 359 885 435 237

София 1000, ул. „П. Парчевич“ № 47

А.2-3.22. Промени в цената на акциите на дружеството.

В резултат на извършени сделки на БФБ към края на 2008 г. акциите на дружеството са
увеличили цената си от 1.09 лв./акция до 1.34 лв./акция

А.3. Информация, съгласно Приложение № 11

А.3-1. Структура на капитала на дружеството.

Име/Наименование на акционера	Брой притежавани акции	Процент от акциите с право на глас
Любомир Владимиров Павлов	318 500	49,00%
„Финансова консултантска компания“ ЕООД с едноличен собственик на капитала и управител	9 250	1,423%
Любомир Владимиров Павлов	39 000	6,00%
Джана Николова Розданова	97 500	15,00%
„Софконсултинг“ АД	185 750	28,577%

A.3-2.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 таква

A.3-3.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.

Виж A.3-1 no-top.

A.3-4. Данни за акционерите със специални контролни права и
описание на тези права.

Няма акционери със специални контролни права

A.3-5. Система за контрол при упражняване на правото на глас в
слушанте, когато служителите на дружеството са и негов акционери и
когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Няма служители на дружеството, които са и негови акционери, но контролът не се
упражнява непосредствено от тях

A.3-6. 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.

Няма ограничения

A.3-7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Не са известни такива споразумения

A.3-8. Разпоредби относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съгласно устава на дружеството – членове на управителните органи на дружеството се избират/освобождават от ОСА (чл. 31). Уставът на дружеството се изменя от ОСА (чл. 31).

A.3-9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съгласно устава на дружеството:

Чл. 42. (1) Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупки и продажби на недвижими имоти;

2. сключване, прекратяване и разваляне на договори с обхващащите дружества, и с банката – депозитар;

3. контролиране изпълнението на договори по т. 2;

4. оказване на съдействие на обхващащото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;

5. застряхване на недвижими имоти веднага след придобиването им;

6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИ и прилежащата необходимостта квалификация и опит, за оценяване на недвижими имоти;

7. извършването на свободните средства на Дружеството при сключване на организирания на закон и този устав;

8. незабавното сключване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;

9. назначаване на тръгов договор директор за връзка с инвеститорите;

10. откриване на клонове и представителства;

11. други въпроси от неговата компетентност съгласно този устав.

(3) Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗНПЗК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

(4) Замяна на обхващащо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.

Чл. 43. (1) В срок до 5 дни от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за утвърждаване регистрирания

капитал на дружеството до номинален размер от 100 000 000 /сто милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

(2) В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЗК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвентаризацията посредник, на който се възлага осъществяването на подиската, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Чл. 44. В срок до 5 /пет/ години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. В вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и есикси останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

А.3-10. 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 последните от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството.

Няма таква договор

А.3-11. 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.

Б. Информация по чл. 41 от Наредба № 2

Б.1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на

секюритизирани активи.

Не са отдавани активи за ползване срещу заплащане

Б.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирани активи, както и за таква сделка, извършена след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

Продобване на урегулиран поземлен имот VI-1511, в квартал 2 по плана на гр. София, местността бул. "Ал. Малинов - Младост 3", с площ от 3140 кв.м., който урегулиран поземлен имот е образуван от поземлен имот с планово-инвентарен номер 1511, в кв.2 по плана на гр. София, бул. Ал. Малинов (стар Л.Жуковска), с площ от 4044 кв.м. Имотът е придобит със собствени средства на дружеството в размер на 1 450 000 евро и два банкови кредита на на обща стойност 4 350 000 евро. Първият кредит на стойност 580 000 евро покрива вноската по предварителния договор за покупко-продажба на имота и е осъществен през четириятото тримесечие на 2007 г., което е надлежно отражено в предоставените на КФН Годишен отчет за 2007 г. и Тримесечен отчет за четириятото тримесечие на същата година. Вторият кредит в размер на 3 770 000 евро е отпуснат през изтеклото тримесечие с цел финансиране на сделката. В резултат дружеството става единичен собственик на имота съгласно Нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр. София под Акт № 169, том XIV, дело № 3738/2008 г. Имотът е ипотекуран в полза на банката до окончателното

погасяване на дълга кредита. Кредитиращата банка е Уникредит Булбанк АД.

След датата на баганса и до момента не са извършвани таква сделки.

Б.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на

недвижимите имоти.

Не са извършвани

Б.4. Относителен дял на неплатените наем, лизингови и
арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията,
произтичащи от всички сключени от дружеството
споразумения за наем, лизинг и аренда;

Няма сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Димитър Георгиев:

